

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO



**La responsabilidad civil del agente inmobiliario frente al tercero
contratante**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

Maria Mercedes Sipion Urcia

ASESOR

Victor Javier Sanchez Seclen

<https://orcid.org/0000-0002-3953-5526>

Chiclayo, 2024

**La responsabilidad civil del agente inmobiliario frente al tercero
contratante**

PRESENTADA POR
Maria Mercedes Sipion Urcia

A la Facultad de Derecho de
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR

Sheila Maria Vilela Chinchay
PRESIDENTE

Dora Maria Ojeda Arriarán
SECRETARIO

Víctor Javier Sanchez Seclen
VOCAL

Dedicatoria

A Dios, por haberme obsequiado a unos padres maravillosos, Martin Sipion y Carmen Urcia, quienes me apoyan incondicionalmente e impulsan constantemente a lograr todos mis objetivos profesionales y laborales.

A mis hermanas, Ahyme, Idania y Dayanara ya que sin ellas mis noches de desvelo hubiesen sido aburridas, por tener fe en mí y sentirse orgullosas de su hermana mayor, así como yo me siento orgullosa de tener una familia llena de amor en la que siempre celebramos cada logro que damos en nuestras vidas.

Gracias a Dios, familia, maestros y amigos que la vida universitaria me regalo, este logro, es para nosotros.

Agradecimientos

Agradecer a mis padres, hermanas, amigos, al Dr. Igor Zapata por brindarme su apoyo en el desarrollo de mi tesis, y a mi asesor Victor Javier Sanchez Seclen por haber brindado su tiempo y conocimientos necesarios para hoy poder lograr culminar una gran etapa de mi carrera universitaria.

INFORME DE ORIGINALIDAD

14%	14%	1%	5%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	2%
2	repositorio.pucp.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
5	www.dspace.uce.edu.ec Fuente de Internet	1%
6	hera.ugr.es Fuente de Internet	1%
7	docplayer.es Fuente de Internet	1%
8	repositorio.usil.edu.pe Fuente de Internet	1%
9	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	1%

Índice

Resumen.....	6
Abstract	7
Introducción	8
Revisión de literatura	10
Materiales y métodos	22
Resultados y discusión	23
Conclusiones.....	32
Recomendaciones	32
Referencias.....	33
Anexos	37

Resumen

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo complementar la Ley 29080 para determinar la responsabilidad civil del agente inmobiliario frente al tercero que contrata en virtud de la información que este le proporciona, cuyo objetivo es brindar una mayor seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles, puesto que en la actualidad el fraude inmobiliario es la principal amenaza para el mercado inmobiliario y por lo tanto, también para los agentes inmobiliarios. Por tales motivos, ha sido de gran necesidad analizar fuentes del Derecho Comparado donde si se regule la responsabilidad civil del agente inmobiliario para estos casos, es así que como principales fuentes tenemos la normativa Española y Ecuatoriana. De tal modo, que al aplicar un método de carácter social y jurídico nos permitirá desarrollar cuáles son las medidas que el Perú debe adoptar para establecer los criterios de responsabilidad civil del agente inmobiliario y que el derecho de propiedad se vea vulnerado.

Palabras claves: Mercado inmobiliario, Agente inmobiliario, Intermediación inmobiliaria.

Abstract

The objective of this research work was to complement Law 29080 to determine the civil liability of the real estate agent against the third party that it contracts by virtue of the information it provides, whose objective is to provide greater legal security in real estate transactions. since currently real estate fraud is the main threat to the real estate market and therefore also to real estate agents. For these reasons, it has been of great necessity to analyze sources of Comparative Law where if the civil liability of the real estate agent is regulated for these cases, it is so that as main sources we have the Spanish and Ecuadorian regulations. In such a way, that by applying a method of a social and legal nature, it will allow us to develop what are the measures that Peru must adopt to establish the criteria of civil liability of the real estate agent and that the property right is violated.

Keywords: Real estate market, Real estate agent, Real estate brokerage.

Introducción

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones pactadas por mutuo acuerdo entre dos o más personas. Con ello, surgen los contratos inmobiliarios, que tienen como finalidad encomendar a un agente inmobiliario para cumplir con la función que desempeña.

En el año 2007, el Perú promulga la Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Ley N° 29080, en la presente, se regula la figura de Agente Inmobiliario, específicamente en su artículo 2.

En nuestra actualidad, el Reporte de Agentes Inmobiliarios, indica la existencia de más de 13.780.00 agentes inmobiliarios inscritos desde el 2009. Sin embargo, dentro de esta lista figuran agentes de corretaje, no existe un filtro que diferencie entre el agente inmobiliario y el agente de corretaje, ya que si bien es cierto ambos agentes son intermediarios, estos son distintos, bajo estos fundamentos, es necesario que la Ley N° 29080 incluya la definición correspondiente del Agente de Corretaje Inmobiliario en su artículo 2.

Por otro lado, al culminar con el contrato de intermediación inmobiliaria, surge un nuevo contrato de compra, venta o arrendamiento, encontrándose protegido por nuestra Constitución Política como Derecho de Propiedad. Sin embargo, en el sector inmobiliario se ha visto amenazado por el denominado fraude inmobiliario.

Al respecto, la Ley 29080 no establece cual seria la responsabilidad civil que el agente inmobiliario tendría al contratar con terceros para realizar el comercio de los bienes inmuebles, con la finalidad de acelerar su labor encomendada que es la de buscar un bien inmueble que cumpla con las características que el contratante ha señalado para poder realizar la compra-venta o arrendamiento de esta, culminando de este modo el contrato de intermediación inmobiliaria. De tal modo, que si este bien inmueble no ha sido analizado con las debidas diligencias que un agente inmobiliario tiene como obligación, y sucede que el supuesto titular del bien inmueble no es el verdadero dueño, surge la siguiente pregunta problema que ha orientado el desarrollo de la presente investigación “¿Qué criterios se deberán tener en cuenta para establecer la

responsabilidad civil del agente inmobiliario a la luz de la ley 29080 frente al tercero que contrata en virtud de la información que este le proporciona?”.

Por consiguiente, la presente investigación tiene como objetivo general determinar los criterios a tener en cuenta para establecer la responsabilidad civil del agente inmobiliario a la luz de la ley 29080 frente al tercero que contrata en virtud de la información que este le proporciona, y como objetivos específicos: a) Explicar la figura y funciones del agente inmobiliario en el Perú de acuerdo a la Ley 29080 y el agente de corretaje en el Derecho Comparado; y b) Argumentar los criterios para determinar la responsabilidad civil del Agente Inmobiliario en el Perú.

El presente trabajo de investigación, resulta ser de suma importancia para la normativa Peruana fortaleciendo la seguridad del Derecho de Propiedad al establecer cuál sería la responsabilidad civil que sobrecae sobre el agente inmobiliario y de qué modo se puede evitar que los bienes inmuebles se vean desamparados por nuestro ordenamiento jurídico.

Revisión de literatura

1.1. Antecedentes

Con respecto a los antecedentes de estudio, es necesario examinar diferentes fuentes acerca del tema a investigar, por ello, he recurrido a tesis de pre-grado, libros, revistas y artículos, las cuales se han relacionado con el presente trabajo de investigación, para poder lograr los objetivos que se proponen.

Arista, et al. (2017). En su Trabajo de Investigación para optar al Grado Académico de Magíster en Gestión Pública con título “**Estrategia que permita a los consumidores adquirir satisfactoriamente viviendas en Lima Metropolitana**”, presentado en la Universidad del Pacífico, escuela de Postgrado, tiene como objetivo principal determinar cuáles son las pautas necesarias para que los consumidores puedan adquirir en base a todos sus requerimientos viviendas en Lima Metropolitana. Finalmente, Los autores llegan a las siguientes conclusiones con respecto al sector inmobiliario: 1. Existencia de incumplimientos por parte de las empresas inmobiliarias, en el sentido de la falta de calidad de vida para vivir en dichos sectores donde se encuentra situado el bien interesado para su compra, venta o arrendamiento. Consecuencia de la falta de confianza en contratar con empresas del sector inmobiliario; 2. La falta de información sobre los bienes inmuebles disponibles en el mercado inmobiliario, además de la ausencia de actualización e información sobre la empresa con la cual se piensa contratar, generando la desconfianza de poder celebrar un contrato.

La presente investigación ayudó a implementar posibles mecanismos de defensa y seguridad a los consumidores interesados en contratar con empresas inmobiliarias para desarrollar su rol como agentes inmobiliarios, puesto que como se menciona en la investigación, el mercado inmobiliario ha ido creciendo en el transcurso de los años, incrementando la economía de nuestro País. Así mismo en la presente investigación se plantean estrategias para promover la confianza de los consumidores, basado en la transparencia de las empresas inmobiliarias mediante recomendaciones de consultas en línea “Mira a quién le compras” para evitar fraudes en la compra-venta del bien inmueble que se encuentre como interés de adquirir o vender.

Hernández, P. & Ramos, M. (2018). En su Tesis para obtener el Título de Abogado, cuyo título se denomina “**El Fraude inmobiliario en los Registro Públicos**”, presentado en la Universidad Autónoma del Perú, tiene como objetivos determinar y analizar los problemas que existen en el fraude inmobiliario en los Registro Públicos, llegando a las siguientes conclusiones: 1. Registros públicos debe tomar su tarea con mayor rigurosidad en relación a los requisitos que exige la norma para su debido registro, es por ello, que debe realizarse un

examen, verificación o calificación previamente, para asegurar la validez o perfección de los documentos de transferencia de bienes inmuebles. 2. Es difícil de aceptar y comprender que en el Perú cuenta con presencia de mafias que con el tiempo aumenta, perjudicando la seguridad de las transferencias del bien inmueble, lo que sería un fraude inmobiliario, y las víctimas son mayormente personas que radican en el extranjero, aprovechando la venta del bien inmueble hasta 3 veces a un precio totalmente desproporcional del valor real.

Esta tesis ha servido como fundamento para complementar la Ley 29080, a consecuencia de la falta de estipulación de las responsabilidades civiles de los agentes intermediarios, ya que muchas veces actúan de mala fe, como es en los casos de fraude inmobiliario en los Registros Públicos, y como se desarrolla en la tesis ya mencionada, debe ser reforzada para evitar este tipo de vulneraciones de derechos que surgen de las operaciones inmobiliarias.

Torres, J. (2020). En su Tesis para optar el grado de Maestro en Ciencias Económicas **“Relación entre el agente inmobiliario registrado según Ley 29080 y la seguridad jurídica del sector Inmobiliario- Trujillo 2017”**, presentado en la Universidad Nacional de Trujillo, tiene como objetivo analizar cuál es la relación que existe entre el Agente Inmobiliario Registrado y la seguridad jurídica del sector inmobiliario en la ciudad de Trujillo. El autor llega a las siguientes conclusiones: 1. Se percibe la seguridad jurídica y el debido uso de los servicios del Agente Inmobiliario registrado según Ley 29080 del sector Inmobiliario en base a las encuestas realizadas en el mencionado proyecto.

Esta investigación ayudó a identificar la forma en la que influye la seguridad jurídica en la intermediación de las operaciones inmobiliarias, estableciendo un énfasis en la responsabilidad civil de los agentes inmobiliarios frente a terceros que la Ley 29080 no especifica, puesto que nuestro ordenamiento jurídico penal no reconoce delito para aquellos que desempeñen esta actividad en el negocio inmobiliario, a consecuencia de la ausencia del registro respectivo y acreditación estatal, realizando transacciones de propiedades inmuebles que pueden ser actos de fraude inmobiliario, puesto que no cuentan con una seguridad garantizada.

Pailacho, A. (2018). En su trabajo de Titulación modalidad Proyecto de Titulación previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgado de la República **“El corredor Inmobiliario como Agente de venta en la Ley de Corredores de Bienes Raíces en el Ecuador”**, presentado en la Universidad Central del Ecuador, tiene como propósito determinar cuál es el derecho de quienes realizan la actividad de corredores en el Ecuador. El autor llega a las siguientes conclusiones: 1. El 36% celebra un contrato entre las partes (cliente-

corredor), indicando la existencia de inseguridades con relación al cumplimiento de lo acordado, perjudicando el cumplimiento de las responsabilidades y el pago por honorarios correspondientes al corredor por su amplio conocimiento en el mercado inmobiliario; 2. El sector inmobiliario en Ecuador es muy libre, puesto que cualquier persona puede ejercer esta actividad, sin necesidad de llevar un curso formal para obtener el título de corredor; 3. El corredor es el profesional encargado de asesorar y acompañar a los posibles clientes que busquen realizar la actividad de compra, venta o alquileres, para brindar un excelente servicio de transferencia de propiedades de bienes inmuebles.

Esta presente trabajo de investigación determina aquellos criterios que el Perú podría adoptar de la legislación Ecuatoriana, puesto que los agentes inmobiliarios contribuyen con el desarrollo del país, siendo uno de los agentes que ayudan a promover el mercado inmobiliario junto con los corredores inmobiliarios que muchas veces los usuarios no pueden acceder a contratar con un agente inmobiliario por ser mucho más oneroso que contactar con un agente de corretaje. Así mismo nos permitirá establecer un marco jurídico para profundizar muchos aspectos en la Ley 29080, reconociendo su responsabilidad civil frente a terceros que contrata.

García- Valdecasa F. (2016). En su tesis doctoral para la Universidad de Granada-España “**La Contratación Civil actual: Ordenación General y Manifestaciones que la vienen conformando**”, centra su estudio en la actividad profesional de quien interviene en la etapa de formación del contrato con objeto inmobiliarios, frecuentemente compraventa y arrendamiento, antes del consentimiento, lo que lleva al contrato de mediación o corretaje cuya atipicidad permite experimentar sobre la institución de la que se deduce escasa responsabilidad del profesional intermediario tanto en la labor de mediación como en los múltiples servicios que se prestan por las modernas inmobiliarias. El autor llega a las siguientes conclusiones: 1. El mercado inmobiliario a pesar de brindar un mayor crecimiento económico, su inversión en ella es en ocasiones difícil de prosperar, puesto que es muy complejo; 2. La compraventa de vivienda en el mercado inmobiliario, ha sido muy especulativa puesto que ha generado prácticas abusivas de los operadores inmobiliarios; 4. La seguridad jurídica tiene lugar cuando el contrato ya se ha establecido y se encuentra en espera de la debida formalización por las partes acordadas.

La tesis antes mencionada, contrastó la importancia de un mecanismo de ayuda para complementar junto con el ordenamiento Ecuatoriano, las razones por las cuales el Perú debe adoptar medidas necesarias para garantizar la seguridad jurídica de los usuarios que deciden realizar un contrato de intermediación inmobiliaria ya sea con los agentes de corretaje o agentes inmobiliarios, puesto que al reconocer la responsabilidad del agente inmobiliario, podrá

contratar con estos agentes con mucha más confianza, puesto que se verán respaldados por las nuevas implementaciones en la Ley 29080, generando una mayor seguridad jurídica para sus contrataciones.

1.2. Bases Teórico científicas

1.2.1. Derecho de Propiedad

a) Naturaleza e importancia

Varsi (2017) señala el derecho de propiedad como el “núcleo esencial de un ordenamiento jurídico dado que ofrece estabilidad y seguridad jurídica, permitiendo una sana convivencia entre los hombres, identificando y protegiendo los bienes de cada cual y de cada quien”.

En definitiva, el derecho de propiedad es un derecho fundamental, garantizado por nuestra constitución política en el artículo 70, concibiéndose como un derecho inherente del hombre. En consecuencia, es un derecho natural que ha surgido desde la existencia del hombre, y ha prevalecido a lo largo del tiempo hasta la actualidad, obligados a respetar y hacer cumplir nuestros derecho.

b) Concepto

Además, Cabanellas (2003) define este derecho, como “aquel derecho que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse o disponer de la misma según la conveniencia o la voluntad del mismo” (p. 126).

En conclusión, el derecho a la propiedad es un derecho reconocido por nuestra constitución, inviolable, absoluto, exclusivo y perpetuo, del cual el estado garantiza el uso, goce, disfrute y disposición del bien inmueble a favor del propietario, sin que nadie pueda vulnerar este derecho fundamental que se nos es reconocido por la naturaleza inherente del hombre.

c) Exclusividad del Derecho de Propiedad

La exclusividad del Derecho de propiedad se debe garantizar jurídicamente en la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien protegido por nuestro ordenamiento jurídico. Asimismo, este derecho aparece cuando los costos de lograr su uso

exclusivo resultan compensados por los beneficios que su propio uso genera. Torres (como se cita en Vidal, 2018).

Por lo tanto, esta exclusividad, es propia de aquel que sea el titular de derecho, y solo a él le corresponde hacer uso de su derecho, nadie puede disponer de ella, sin su consentimiento, puesto que estaría yendo en contra de las buenas costumbres y orden público.

Del mismo modo, Hernández (2006) lo detalla como “aquel atributo de que goza la propiedad es su exclusividad, entendida en el sentido que por su esencia permite un solo titular para usar, gozar y disponer de la cosa” (p.91).

En consecuencia, se define la exclusividad del derecho de propiedad como aquella característica que protege al titular de derecho, es decir, al propietario de ser despojado de su derecho de propiedad frente a terceras personas que actúan de mala fe.

1.2.2. Mercado Inmobiliario

Ojeda (como se cita en García, 2019) lo define:

Se entiende al mercado inmobiliario como todos los actores potenciales (las personas naturales, jurídicas, o entidades) con necesidad de satisfacer la enajenación o goce de un inmueble, efectuado a través de una transacción económica o el acuerdo de negocio que corresponda. Así como también las actividades complementarias que implican al mismo, tal sea una remodelación del inmueble, asesoramiento, financiamiento, entre otros servicios (p.29).

En efecto, el mercado inmobiliario es el principal factor impulsador de la económica de un país, y de las construcciones de bienes inmuebles, cuyo objetivo principal es fomentar la compra, venta o arrendamiento de un bien inmueble.

En esta misma línea, Matsuoka y Ruiz (2014) definen el mercado inmobiliario como “conjunto de activos, compradores y vendedores de bienes inmuebles. Este, de acuerdo con la naturaleza del bien en cuestión, puede tratarse de activos de carácter residencial o viviendas, oficinas, locales comerciales, industriales, entre otros” (p.4).

Se puede concluir que el mercado inmobiliario es aquel sistema que facilita la promoción de venta de un determinado bien inmueble con el fin de cumplir con su objetivo ya sea de compra, venta o arrendamiento.

1.2.3. Importancia de los Bienes Raíces

Para García y Flores (2016):

La innovación financiera ha originado que los mercados financieros cada vez sean más sofisticados y especializados, cuyo fin principal ha sido diversificar riesgos y portafolios de inversión. En este sentido, el mercado de inversiones no ha sido la excepción y es cada vez más complejo, permitiendo a los diferentes agentes diversificar sus activos e intentando dar una mayor cobertura de riesgo a los mismos (p.20).

Por consiguiente, la importancia de los bienes raíces es de total relevancia pues constituye uno de los pilares fundamentales para el crecimiento financiero de los activos del mercado inmobiliario. Asimismo, al fomentar la construcción de bienes inmueble e inversión en bienes raíces, el mayor ingreso económico y desarrollo del país es garantizado.

1.2.4. Burbuja Inmobiliaria

Case y Shiller (como se cita en Contreras, 2013) “Una burbuja inmobiliaria puede ser definida como una situación en la que las excesivas expectativas al alza de los agentes inducen a mayores precios de las viviendas” (p.33). Esto quiere decir que los agentes elevan el precio de los bienes inmuebles por encima del valor real por el cual fue adquirido, a esto se le es denominado como burbuja inmobiliaria.

Asimismo, Durán y Huertas (2014), hacen referencia a esta burbuja inmobiliaria como:

La situación económica de un mercado inmobiliario específico en el cual el retorno de la inversión en los bienes inmuebles de dicho mercado es superior al que se podría explicar racionalmente a través del análisis económico del mismo mercado, lo que conduce a una mayor acumulación de bienes inmuebles por parte de inversionistas especuladores y un consiguiente aumento excesivo en los precio de los inmuebles en el mercado (p.5).

En síntesis, la burbuja inmobiliaria es un indicador del alto y abrupto precio injustificado en el valor del bien inmuebles, generando que aquellos interesados en invertir en el mercado inmobiliario, se vean tentados a invertir para satisfacer su propio interés.

1.2.5. Contrato de Intermediación Inmobiliaria (Negocio Inmobiliario en el Perú y la legislación comparada)

Este tipo de contrato, consiste en la acción de realizar la conexión entre la oferta y la demanda de un bien inmueble que ha sido encomendado para su debida promoción y venta, contratando a un agente inmobiliario cuyo objetivo será la negociación en el mercado inmobiliario, hasta concretizar su compra, venta o alquiler (Pacheco, 2015).

En base a lo antes señalado, podemos llegar a la deducción que este tipo de contrato es un servicio por el cual un agente encomendado realiza acciones de promoción sobre un determinado bien para cumplir con la tarea encomendada de vender, comprar o arrendarlo, a cambio de una remuneración justa por sus servicios de intermediador.

a) Perú

Scotiabank (2021) en su último reporte acerca de la recuperación del negocio inmobiliario en el Perú tras haber sido afectada por la pandemia del virus Covid-10, concluye:

En el año 2020 el sector inmobiliario mostró una evolución negativa como consecuencia de la paralización de actividades ante la llegada del COVID-19. Sin embargo, la gradual reactivación de la actividad constructora a mediados de Jun-20, como parte del plan de reactivación económica, impulsó el desempeño del sector (p.7).

En conclusión, el sector inmobiliario en el Perú es un de los mecanismos que favorecen a la economía del país, y ante esta pandemia que todos los países fueron afectados, es mucho más importante reactivarla por su alta demanda, razón por la cual debe ser precisa para poder recuperarnos en el mercado inmobiliario de manera eficiente, con participación activa, posicionandonos en un mercado difícil de prosperar y poder recuperar los activos perdidos del año 2020.

1.2.6. LEGISLACIÓN COMPARADA

a. Ecuador

López y Sobrevilla (2021) indican:

El sector inmobiliario es uno de los principales segmentos dinámicos de la economía del país, porque produce cadenas con diferentes ramas de la industria y el comercio. Esta industria se encuentra en una etapa de desarrollo desde el año 2012, debido a los diversos ajustes o políticas gubernamentales definidas para impulsar su crecimiento económico (p.127).

En definitiva, Ecuador es uno de los países en la que el mercado inmobiliario tuvo un gran impacto en la economía ecuatoriana, lo que conllevó a la inversión de grandes empresas en el mercado inmobiliario, generando una gran satisfacción en las construcciones de bienes inmuebles, siendo uno de los mayores ingresos en el país.

b. España

Además, Alves y San Juan (2021) evidencian:

Las medidas adoptadas por las autoridades para combatir la pandemia supusieron que, en los primeros meses, la actividad del mercado inmobiliario se redujese intensamente. A partir de verano, con el levantamiento parcial de las restricciones, la actividad comenzó a recuperarse, si bien los desarrollos acerca de la pandemia han condicionado su evolución (p.3).

En tal sentido, se puede concluir, el negocio inmobiliario en España a pesar de haber tenido altibajos en el transcurso de la pandemia, se ha logrado mantener en el mercado inmobiliarios, puesto que ha generado la construcción de edificios, e inversores para situarse como una de las actividades económicas más importantes de España. Si bien es cierto, la pandemia fue uno de los motivos por el cual la actividad inmobiliaria se vio afectado, en la actualidad se espera grandes progresos puesto que los bancos han contribuido con la financiación para lograr su reactivación económica.

1.3. Bases conceptuales

1.3.1. Agente Inmobiliario

a) Agente inmobiliario

La Ley 29080 (2007) específicamente en su artículo 2, inciso I. lo define como “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” (p.353048).

Si bien es cierto, la ley 29080, menciona que cualquier persona que tenga el reconocimiento por el estado y se encuentre inscrito en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, según se menciona en su artículo 3 de la citada ley.

Por otro lado, Torres (2020) define al agente inmobiliario con “Persona capacitada e idónea que intermedia en el manejo de transacciones, que se dan en el sector inmobiliarios, a cambio de una comisión”(p.113).

De tal modo, que el Agente Inmobiliario es aquel profesional que mediante un contrato de intermediación inmobiliaria comercializa propiedades para hacer más factible la intermediación inmobiliaria y facilitar la compra y venta de los bienes inmuebles.

b) Agente de corretaje

Camargo (2019) precisa la función de un corredor como “Una actividad que procura el acercamiento de la oferta y la demanda, al facilitar el contacto entre los potenciales contratantes y allanar el camino para la concreción del negocio objeto de mediación”(p.17).

Por lo tanto, se define al agente de corretaje como aquel intermediador entre el agente inmobiliario y el interesado en realizar la compra o venta del bien inmueble, puesto que el corredor cuenta con mayor conocimiento y accesibilidad a las ofertas del mercado inmobiliario.

c) **Diferencia entre Agente inmobiliario y Agente de corretaje**

Hane (2017) realiza la siguiente diferenciación de la siguiente manera:

-Los parámetros del contrato de intermediación inmobiliaria, se realizan directamente con los corredores, más no con los agentes, ni agentes.

Con respecto a la primera diferencia, los corredores son contratados por los agentes inmobiliarios, con el fin de que estos realicen la actividad de búsqueda en base a las descripciones que el cliente informó al agente sobre el bien pensado en adquirir.

-Los honorarios por el contrato serán pagados directamente con las agencias inmobiliarias.

En referencia al pago por los servicios de intermediación, el cliente realiza el pago del servicio directamente con el agente inmobiliario, los corredores deben solicitar la paga correspondiente al agente inmobiliario.

-El cliente solo tiene relación directa con el agente inmobiliario en el proceso de transacción del bien inmueble.

Puesto que el contrato de intermediación inmobiliaria se realiza entre el cliente y el agente. Los corredores no tienen ningún contacto directo con los clientes para quienes buscan el bien inmueble encomendado por el agente inmobiliario.

Asimismo, Anónimo (2019), recalca las siguientes diferencias:

La primera diferencia radica en el agente, puesto que es un término mucho más amplio que el corredor. Por lo tanto, los corredores pueden ser un agente, pero no todos los agentes pueden ser corredores. La segunda diferencia consiste en que un agente, puede representar a un solo vendedor o a más de uno solo si la agencia se lo ha designado, y para ello, debe redactarse un contrato en la cual se van a establecer todos los productos que pueden ser objeto de venta y las comisiones que se deben pagar.

Por lo tanto, si bien es cierto el agente es una empresa que puede representar a uno o varios vendedores, pero por estar limitada, ya que solo es el encomendado para que este se encargue de intervenir en la compra, venta o arrendamiento del bien. Sin embargo, el corredor gracias a su amplio conocimiento en el mercado, y además por adquirir experiencia en el rubro, puede ser directamente un agente, ya que no necesita de un agente para poder tener clientes,

directamente pueden contratar con él, y a cambio brindar su asesoría y conocimiento en base al bien inmueble que se desea vender, comprar o arrendar.

1.3.2. Responsabilidad civil

a) Concepto

Borja (como se cita en Campos, 2000) “define la responsabilidad civil como la obligación que tiene una persona de indemnizar a otra los daños y perjuicios que se le han causado”.

Teniendo en cuenta esta concepción, se puede definir como aquella responsabilidad adherida a un daño causado por el sujeto cuya obligación será resarcir ese daño generado a favor de la víctima que ha sufrido el daño.

La responsabilidad civil es aquel efecto impuesta por el ordenamiento jurídico, y este nace con la infracción de un deber prestátario, recayendo en el patrimonio de un sujeto, por la cual el causante del daño, debe responder por esa responsabilidad. (Pascual, como se cita en Campos, 200)

En relación a ello, la responsabilidad civil es garantizada por nuestro ordenamiento jurídico, y todo aquel que perjudique o cause un daño, tiene la obligación de reparar y hacerse cargo de resarcir el daño que este ha generado.

Torres (2021) indica “La responsabilidad civil consiste en la obligación que recae sobre una persona de reparar el daño que ha causado a otro, sea en naturaleza o bien por un equivalente monetario, normalmente mediante el pago de una indemnización de perjuicios”(p.93).

En conclusión, se puede definir que la responsabilidad civil opera cuando un acto que no ha sido acordado entre las partes, o cuando una de ellas genera un daño o falta a la otra, tiene la obligación de responder por el agravio que ha ocasionado.

1.4. Tutela resarcitoria y la indemnización de daños y perjuicios

a) Tutela resarcitoria

La tutela resarcitoria, será la tutela específica prevista por el ordenamiento jurídico contra el daño injustamente sufrido, por lo que está orientada a garantizar la protección del bien

del sujeto cuando se haya verificado el elemento patológico del daño, y materializándose en la realidad como una obligación de resarcimiento por medio de quien causo el daño. (Fernández, 2019).

La exigencia de la tutela resarcitoria, nace cuando un bien es dañado por una persona, ya sea de buena o mala fe, generando un responsabilidad al autor para compensar por el daño ocasionado.

Asimismo, León (2016) señala como “Aquella que el ordenamiento jurídico dispone para que todo aquel que resulte damnificado por el hecho imputado al “responsable” logre una compensación en forma específica o por equivalente del daño causado” (p.32).

Por lo tanto, la tutela resarcitoria, es aquella acción por la cual el causante del daño generado, tiene que hacerse cargo de la reparación del objeto perjudicado que ha originado el nacimiento del uso de la tutela resarcitoria en beneficio del propietario de la cosa dañada.

b) Indeminización de daños y Perjuicios

Se sostiene como aquel pago equivalente al daño que ha sufrido el patrimonio, generando una obligación, la de indemnizar, caracterizada por ser subsidiaria y accesorio, tratándose de la inejecución de una obligación. Bustamante (como se cita en Fernández, 2019).

La indemnización de daños y perjuicios nace con el daño que sufrió un bien determinado, por la cual, el causante del daño, debe pagar el monto correspondiente al bien deteriorado, esta indemnización es exigido por el titular del derecho perjudicado.

c) Diferencia entre reparación, resarcimiento e indemnización.

El resarcimiento está necesariamente vinculado al daño patrimonial. Dado que la finalidad de la responsabilidad civil es restablecer el equilibrio patrimonial quebrantado por el daño, se busca que el traspaso del peso económico del daño de la víctima al causante permita regresar al estatuto *quo ex ante*, esto es, al estado existente antes de la comisión del daño. Por otro lado la reparación en referencia al daño extra patrimonial, en la medida que los “dolores y sufrimientos morales no disminuyen como tales, el patrimonio de la persona que lo padece, no pueden ser propiamente resarcidos sino a lo sumo, lo que es otra cosa, aliviados”. Por último, el concepto de indemnización

estaría vinculado a las hipótesis concretas en las cuales se procede al pago de una suma de dinero frente a una pérdida sufrida. (Fernández, 2019)

Por lo tanto, se puede concluir que la diferencia que radica entre estas tres figuras, es la siguiente:

- La reparación extra patrimonial consiste en compensar por la pérdida del bien, es decir, aquellos sentimientos que se generó a raíz del daño ocasionado por el causante.
- El resarcimiento es la devolución del daño perjudicado, es decir, el titular del derecho, tiene la obligación de solicitar que su bien que ha sido objeto de daño, pueda ser resarcido a su estado original.
- La indemnización consiste en la entrega de una suma de dinero equivalente al bien que ha sido objeto de daño, debiendo ser justo igualitario y ecuánime.

Materiales y métodos

La presente investigación desarrollada, es de carácter cualitativo, su estructura se configura en un tipo de investigación aplicada. Su desarrollo se ha realizado dentro del tipo de investigación bibliográfica. Así mismo, se utilizó el método analítico para realizar una descomposición del objeto de estudio en sus elementos constitutivos (responsabilidad civil y agente inmobiliario) y la técnica del fichaje (fichas textuales, de resumen y bibliográficas) para sistematizar el fundamento teórico de la investigación. El procedimiento desarrollado involucra la observación, descripción y redacción de la realidad problemática, planteamiento del problema, y objetivos (general y específicos), propuesta de la hipótesis, recopilación y selección de documentos afines al trabajo de investigación sobre el que se ha realizado una exhaustiva, sistemática y rigurosa revisión. Finalmente, se ha realizado una lectura analítica aplicando la técnica del fichaje para la redacción del informe final con las conclusiones.

Resultados y discusión

1. La Figura de Agente Inmobiliario en la Legislación Peruana e Internacional

1.1. Derechos y Deberes del Agente inmobiliario en los contratos de Intermediación Inmobiliaria.

Los Derechos y Deberes del Agente Inmobiliario se encuentran regulados en el Capítulo V de La Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (Ley N°29080), específicamente en su artículo 20, se establecen los siguientes derechos:

a) Cumplir la inscripción y renovación correspondiente ante el Registro,

Para la debida inscripción, la ley realiza una diferencia en 3 tipos de personas para poder ser inscrita como un Agente inmobiliario.

1. Personas Naturales
2. Personas Jurídicas
3. Representantes legales cuya inscripción figura en Registro como Persona Natural

Por otro lado, para la renovación se necesitan los siguientes requisitos:

b) Firmar el Contrato de Intermediación Inmobiliaria con el Agente Inmobiliario

En este caso, la persona interesada en contratar con un Agente inmobiliario, para que este cumpla con la obligación de buscar propiedades con las características que el intermediado le proporciona, debe realizarse un contrato de Intermediación Inmobiliaria, para asegurar la eficacia del contrato. (Santoro, 2015)

c) El intermediado debe cumplir con la remuneración pactada en el contrato.

El intermediado tiene la obligación de pagar por los servicios brindados por el Agente inmobiliario, tal y como se especifica al momento en que ambas partes acuerdan y firman el contrato de intermediación inmobiliaria, donde se especifican cuál sera el pago por los servicios que el agente inmobiliario le brindará. (Palomares, 2014).

d) El Agente inmobiliario puede agruparse de forma asociativa para perfeccionar, fortalecer y difundir la actividad inmobiliaria.

Los Agentes inmobiliarios pueden solicitar ayuda de manera externa al contrato de intermediación inmobiliaria, con aquellas personas que también circulan en el mercado inmobiliarios, con el fin de concretar con su parte del contrato, dando una

mayor celeridad al proceso de compra-venta, arrendamiento, entre otro. (Rodríguez, E & Rodríguez, D, 2020)

Asimismo, la Ley 29080 regula en su artículo 21° cuales son los deberes del Agente inmobiliario, siendo así, los siguientes:

a) Cumplir con el registro obligatorio para ejercer la labor de Agente inmobiliario.

La Inscripción en el Registro tiene una vigencia de tres (3) años, computados a partir de la fecha de emisión de la constancia de inscripción, esto se encuentra regulado en el art. 11 de la ley 29080. (Art 11, Ley 29080)

Sin embargo, el agente inmobiliario para poder prologar sus operaciones inmobiliarias, debe solicitar la renovación de su inscripción dentro de los treinta (30) días calendario antes de la fecha de su vencimiento. (Art. 16, Ley 29080)

b) El contrato de Intermediación Inmobiliaria debe constar con fecha específica la duración del contrato.

El Agente inmobiliario debe redactar por escrito el contrato de intermediación inmobiliaria, en la cual debe estipularse el periodo de vigencia del contrato, asimismo, debe señalar cual es la operación que el intermediado este interesado en ejecutar. (Rodríguez, E & Rodríguez, D, 2020)

c) El Agente inmobiliario debe cumplir con todas las cláusulas acordadas en el contrato.

Las partes contratantes deben cumplir con las cláusulas que se acordaron previamente en el contrato, puesto que de no ser así, deberán hacerse responsables por las consecuencias del incumplimiento de contrato. (Osterling et al. (2013)).

d) El Agente inmobiliario debe actuar siempre con total ética profesional .

Los agentes inmobiliarios deben actuar con buena fe, y velar siempre por el bienestar del contratante, creando relaciones de confianza en el contacto negocial y los deberes de protección, sobre todo en la responsabilidad civil que puede recaer en el agente inmobiliario con el nacimiento del contrato. (Leysser, 2004)

e) El Agente Inmobiliario debe estar presente en todas las contrataciones que realice el intermediado hasta culminar con su contrato de intermediación inmobiliaria.

Los agentes inmobiliarios pueden estar presentes en la firma del contrato de compra-venta, arrendamiento u otro tipo de contrato que se celebre como consecuencia de su intermediación ((Osterling et al. (2013)), es decir:

Juan realiza su labor y resulta que B está vendiendo una casa con todas las características que A describió en el contrato. Por lo que, de concretarse, Juan debería participar en el contrato de compraventa en calidad de interviniente a fin de dejar constancia de las características de la casa materia de compraventa.

f) El Agente inmobiliario debe ser reservado con la información personal del intermediado durante el periodo de su contrato.

Cavero (como se cita en El Peruano, 2020) se basa en el artículo 13° del código pues se busca preservar al consumidor de la denominada “asimetría informativa” a la que se encuentra expuesto. Por ello, el consumidor final tiene total libertad de solicitar toda la información que sea necesaria para asegurarse de realizar un nuevo contrato producto del contrato de intermediación inmobiliario, asegurándose de no correr riesgo de un fraude inmobiliario.

Además, los Agentes inmobiliarios deben guardar la identidad de sus clientes por seguridad, dicha identidad no se debe dar a conocer hasta que los clientes esten de acuerdo para poder suscribir el nuevo contrato que surgirá del contrato de intermediación inmobiliaria. (Liras, 2013)

g) Remitir el número de Registro en todos los trámites.

Esta tarea es de total obligación ya que permite que el interesado en realizar un contrato de intermediación inmobiliaria pueda consultar en el Registro del Agente Inmobiliario si este se encuentra inscrito en el Ministerio de Vivienda, construcción y Saneamiento, generando una mayor seguridad para el contratante. (Ley 29080, art. 21, inc.g)

h) El Agente Inmobiliario debe mantenerse en frecuente actualización sobre los temas relacionados a sus operaciones inmobiliarias.

El mercado inmobiliario en el transcurso de los años ha sido un poco inestable, ocasionando que su diligencia sea mucho más complicada para un agente inmobiliario, por la cual, su constante capacitación en temas de operaciones inmobiliarias debe mantenerse siempre actualizada, ejerciendo un mejor servicio, generando mayor confianza a los clientes, de este modo, los agentes inmobiliarios tendrían mucho más contrataciones por la seguridad que estos brindan a sus clientes. (Camones, 2022).

- i) Proporcionar a la UIF, la información a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera - Perú, conforme a lo dispuesto en el inciso j) del artículo 3 de la Ley N° 29038, Ley que incorpora la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-PERÚ) a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS).**

Los Agentes inmobiliarios tienen la obligación de comunicar a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF- Perú), toda la información necesaria que se estipula en el artículo 3 de la Ley N° 27693 con el fin de evitar operaciones que sean sospechosas de Lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, ya que como empresa o persona natural que se dedique a la actividad inmobiliaria tal y como se estipula en la ley 29038, específicamente en el artículo 3, inciso J, los agentes inmobiliarios tienen la obligación de informar a la UIF- Perú. (Art. 21, inc. I, Ley 29080, 2016).

- j) Cumplir con todos los mandatos previstos en la Ley y el Reglamento.**

Los agentes inmobiliarios tienen la obligación de cumplir con lo establecido en la Ley 29080, de no ser así, serán sancionados con las reglas que la ley establece en el cuerpo legal. (Ley 29080, 2016).

1.2.El Agente Inmobiliario en el Derecho Comparado

1.2.1. España

El Agente de Propiedad Inmobiliaria es un especialista profesional, el cual esta respaldado por un colegio oficial, quien establece cuales son los requisitos necesarios para poder desempeñar como agente inmobiliario, quien además de ello, debe contar con un seguro de Responsabilidad Civil. (Esteso, 2009)

El Decreto 8/2018, señala en su Capítulo III, específicamente en el artículo 7, con respecto a la inscripción en el Registro de agentes inmobiliarios de la comunidad de Madrid, se deberán acreditar, en el inciso 1.a “La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, o bien colectivamente a través de Colegios o Asociaciones profesionales”. Además, en el ya citado artículo, inciso 2, se detalla que los denominados agentes inmobiliarios “Deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional vigente que garantice durante todo el tiempo en que desarrollen su actividad los daños y perjuicios que puedan causar durante su ejercicio” este capital mínimo a asegurar es de 100.000 euros por siniestro y 600.000 euros por año.

Como se ha podido comprobar en la Legislación Española, todo agente inmobiliario como requisito indispensable debe contar con un seguro de responsabilidad civil, la cual va a garantizar al contratante la seguridad para poder realizar un contrato de intermediación inmobiliaria, existiendo previamente un seguro de responsabilidad civil que de cobertura a los posibles problemas que se puedan presentar en el desarrollo de la profesión.

1.2.2. Ecuador

La Legislación Ecuatorial establece un método para poder asegurar los perjuicios que puedan surgir de un contrato de intermediación inmobiliaria, y es mediante la fianza (Pailacho, 2018), cuya significación la describe en el Código Civil Ecuatoriano (2005) en su art. 31, que constituye una manera de asegurar su desempeño profesional. Por otra parte, el art. 2238 del mismo cuerpo legal define la fianza como obligación accesoria, donde la persona responde por una obligación ajena, donde se compromete a cumplir, en el caso de que incumpla quien la adquirió.

2. La Intermediación Inmobiliaria como elementos de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias.

2.1. Fraude Inmobiliario en el Perú y sus consecuencias

2.1.1. Fraude Inmobiliario

Gonzales (como se cita en Valverde, 2018) Se le denomina Fraude Inmobiliaria a aquellos títulos de propiedad falsos, es decir, no tienen ningún valor en la realidad, simplemente contienen datos que no existen.

Al respecto, en el Perú, respalda el derecho de propiedad, la cual, es inviolable, y debe ser respetado, respaldando el derecho del titular de dicha propiedad inmueble para hacer el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien inmueble. (Art. 923, Código Civil Peruano, 1984).

Sin embargo, en la actualidad existen muchos casos que atentan contra la seguridad de las propiedades, pero, ¿Cómo puede hacerse factible un fraude inmobiliario?, la respuesta es simple y fácil, mediante documentos falsos y la famosa suplantación de identidad, perjudicando no solo al comprador, sino también al verdadero propietario, puesto que están usando su identidad para realizar un acto fraudulento. Pero, ¿En qué consiste el fraude inmobiliario?, el principal objetivo del fraude inmobiliario, es apropiarse de un bien inmueble que no le pertenece, para ello, recurre a incribir a

registros publicos su titularidad de un bien del cual no tiene posesión, para luego, realizar un contrato de compra-venta con un tercero de buena fe. (Quinde, 2019).

2.1.2. Consecuencias

Es necesario abarcar ¿Cuáles son las consecuencias que consigo trae el fraude inmobiliario?. Es necesario hacer mención que el más perjudicado en el fraude inmobiliario es el propietario real del bien inmueble, pues, existen muchos casos en el que este, a pesar de tener la posesión del bien inmueble es despojado para así ser entregado al adquirente de buena fe, resulta ser un poco injusto puesto que el proceso de compra-venta ha sido producto de un fraude inmobiliario, en respaldo del principio de seguridad registral y de buena fe del tercero adquirente. (Bolaños, 2011)

2.2. Mecanismos de prevención en el ámbito notarial y registral.

Si bien es cierto, no existe una mayor seguridad al respecto de la inscripción de las propiedades inmuebles, basta con el número de partida del predio, cualquiera podría solicitar la inscripción a su nombre. Mendoza(citado en Cueva, 2021).

Ante los mecanismos de prevención tenemos la Ley N°30313, y además los siguientes mecanismo de prevención ante un fraude inmobiliario, entre las cuales tenemos:

Tabla 1	
Mecanismos de prevención	
Servicio de alerta registral	Este servicio tiene como objetivo alertar al propietario del bien inmueble de ser víctima de un supuesto fraude inmobiliario, con la finalidad de tomar las medidas legales necesarias para evitar dicho acto fraudulento. Navarro et al (citado en Cueva, 2021).
Bloqueo por presunta falsificación de documentos	Consta de la publicación de una partida registral, dando a conocer que esta contiene datos presuntamente falsos, para poder corroborar si la información brindado por el supuesto titular, es verdadera. (Tinajeros, 2018)
Restricción provisional de partidas	Consiste en la posibilidad de que el propietario de un bien inmueble solicite un “candado” temporal a la partida registral de su bien inmueble, evitando que pueda ser víctima de algún fraude inmobiliario. (El peruano, 2021).
Oposición al procedimiento de inscripción registral	La Ley 30313 establece en el artículo 31 cuales son los efectos de la oposición, consiste en la desestimación del título de propiedad por falsificación de documentos o suplantación de identidad. (Art.31, Ley 30313, 2015)
Nulidad de pleno derecho	Se hace referencia a aquellas escrituras públicas que han sido celebradas por personas naturales fuera de la competencia territorial del notario., salvo las excepciones reguladas por ley (Art 123-A, DL N°1049, 2008)

Nota: https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3938/DER_141.pdf?sequence=1&is

[Allowed=y](#)

2.1. Argumentar los criterios para la seguridad

En este apartado se desarrollara cuáles son los criterios que se deben tener en cuenta para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de bienes inmuebles y la implementación de la responsabilidad civil que tiene el agente inmobiliario frente al tercero que contrata en virtud a la información que se le proporciona y evitar ser víctima de un fraude inmobiliario.

Como primer punto y propuesta para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones, es necesario que se incluya en la Ley 29080 la responsabilidad civil que como agente inmobiliario involucraría al desarrollar sus operaciones, puesto que, si bien es cierto, la Ley 29080 establece en el capítulo VI cuál es el procedimiento sancionador que conlleva todas las acciones u omisiones que conllevan cumplir con el contrato de Intermediación inmobiliaria. Sin embargo, no establece cuál es la responsabilidad civil que este agente inmobiliario tiene con el tercero que de buena fe, ya que se arriesga a realizar un contrato con el intermediado que con facilidad puede ser víctima de un fraude inmobiliario, si bien es cierto, el agente inmobiliario en el nuevo contrato que surgirá del contrato de intermediación inmobiliaria, no tiene ninguna responsabilidad, ya que solo se le contrato para que A y B celebren un contrato de su interés.

Con el problema ya expuesto, es necesario que en la ley 29080 se establezca la responsabilidad civil del Agente inmobiliario cuando este no haya cumplido al 100% con la debida información de los bienes inmuebles, y no se haya percatado de algún fraude inmobiliario. Además, que esta responsabilidad civil no se extinga simplemente con el contrato de intermediación inmobiliaria, sino que debe culminarse cuando el nuevo contrato que surge del suyo, se haya concretado, brindando no solo una seguridad, sino también un excelente servicio como agente inmobiliario, ya que su principal tarea es que las partes se encuentren satisfechas de haber recurrido a un agente inmobiliario, de este modo, se fomenta también el excelente trabajo que desempeñan los agentes inmobiliarios y su nivel de contratación ascienda.

Además, para poder fortalecer la protección de los bienes inmuebles y fortalecer el derecho a la propiedad, es necesario tener en cuenta las legislaciones comparadas para fortalecer la legislación Peruana, tomando como modelo la Legislación Española en la que todo agente inmobiliario con obligatoriedad debe contar con un seguro para daños y perjuicios que cubran las posibles negligencias que surjan del contrato de intermediación inmobiliaria. Por otro lado, tenemos también la legislación Ecuatoriana

donde se aplica la denominada “fianza” en la que el agente inmobiliario se obligue a resarcir el daño que podría surgir del contrato de intermediación inmobiliaria.

Por otra parte, es necesario hacer mención la diferencia que radica entre un agente inmobiliario y un agente de corretaje, como ya se ha expuesto en el presente trabajo de investigación, como se ha mencionado, todo agente de corretaje puede ser un agente inmobiliario, sin embargo, no todo agente inmobiliario puede ser un agente de corretaje, basado en que el agente inmobiliario puede representar a uno o varios corredores que realicen la función de intermediación. Por otro lado, el agente de corretaje no necesita de un agente inmobiliario para poder realizar un contrato de intermediación inmobiliaria, puede realizarlo directamente con el usuario. Como se ha estipulado, la diferencia entre ambos agentes es mínima, y la Ley 29080 debe implementar la definición de Agente de Corretaje en el artículo 2 donde se define quién es denominado un Agente Inmobiliario, de tal manera que los usuarios puedan conocer de esta figura de intermediación inmobiliaria, ya que en la actualidad se desconoce de la existencia del agente de corretaje, quien también puede desarrollar la tarea de intermediador, por ende, es de total importancia que la Ley 29080 implemente esta definición.

En conclusión, la Ley 29080 debería evaluar los criterios de responsabilidad civil para así garantizar una mayor seguridad jurídica a aquellas personas interesadas en realizar un contrato de intermediación inmobiliaria, puesto que recurren en busca de un agente inmobiliario para facilitar la tarea de ir en busca de propiedades que cumplan con todas sus expectativas y así mismo, incluir la definición de agente de corretaje para que los usuarios puedan tener noción con qué tipo de agente están celebrando el contrato de intermediación inmobiliaria.

Conclusiones

1. El mercado inmobiliario es un campo muy extenso, lo que ha conllevado que exista una confusión entre agentes que desempeñan esta labor. Es necesario recalcar que la legislación peruana no reconoce la figura de agente de corretaje, sin embargo, en la legislación comparada como se ha desarrollado, si reconoce la figura de agente de corretaje concluyendo en que todo agente de corretaje puede desempeñar la labor de agente inmobiliario, sin embargo, un agente inmobiliario no puede hacer la tarea de un agente de corretaje.
2. En el presente trabajo de investigación se ha expuesto como principal problema de la ausencia de la responsabilidad civil que los agentes inmobiliarios tienen sobre los fraudes inmobiliarios. En el Perú, en nuestra realidad, el fraude inmobiliario ha sido materia de mucha controversia ya que, si bien es cierto que existen mecanismos para la prevención de ello, no ha sido suficiente, dejando evidenciada la ausencia de la responsabilidad civil de aquellos agentes inmobiliarios que no cumplen con su debida labor al analizar si los bienes inmuebles que ofrecen en el mercado no son objetos de actos fraudulentos, lo que genera una gran inseguridad a los consumidores al momento de realizar un contrato de intermediación inmobiliaria.

Recomendaciones

1. Se recomienda que la Ley 29080 reconozca e incorpore en su normativa la figura de agente de corretaje y además de ello, la implementación de un filtro en el Reporte de Agentes Inmobiliarios en la que se pueda apreciar ambas figuras de intermediación inmobiliaria, para que el consumidor pueda acceder a este filtro y tener noción con qué tipo de agente inmobiliario está contratando,
2. Se recomienda se regule la responsabilidad civil del agente inmobiliario en la Ley 29080, para generar una mayor seguridad al consumidor al momento de contratar. Además de ello, que todo agente inmobiliario cuenta con un seguro de responsabilidad la cual pueda cubrir con los daños que este genere.

Referencias

Alves, P & San Juan, L. (2021). Artículos analíticos, Boletín económico. *El impacto de la crisis sanitaria del covid-19 sobre el mercado de la vivienda en España* (pp. 1-15). Banco de España. <https://bit.ly/3zjgcVg>

Anónimo (2019, 26 de octubre). ¿Cuál es la diferencia entre un agente inmobiliario y un corredor?. <https://bit.ly/3xnjm94>

Arista Palomino, M. J., Sifuentes Espinal, J. M., & Urbano Jiménez, E. M. (2017). *Estrategia que permita a los consumidores adquirir satisfactoriamente viviendas en Lima Metropolitana*. [Tesis de maestría, Universidad del Pacífico]. <https://bit.ly/3GU1Uw6>

Bolaños, J. (2011). Análisis del Fraude Inmobiliario a la luz de nuestra Jurisprudencia. Universidad de Costa Rica.

Cabanellas, G. (2003). *Diccionario enciclopédico de Derecho Usual: D-5*(28ª ed., Tomo III, pp. 126). Heliasta

Camargo, D (2019). El contrato de corretaje frente al consumo de vivienda: Precisiones al deber información. <https://bit.ly/3axEr7N>

Camones, L. (2022). Una mirada general al agente inmobiliario. La pasión por el derecho. <https://bit.ly/3Ns34kW>

Campos, M (2000). La Responsabilidad civil. En Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM (Ed.), *Concepto de Responsabilidad* (pp. 19- 28) UNAM. <https://bit.ly/38ULkzP>

Contreras, A. (2013). Estabilidad Financiera. En Moneda (Ed.), *Estabilidad financiera y Boom inmobiliario* (pp.32-35). <https://bit.ly/3Q6HAfm>

Cueva, J & Soliz, A. (2021). *El sistema de alerta registral como prevención en la afectación al fraude inmobiliario en los Olivos. 2015-2021* [Tesis para optar el título profesional de Abogado]. Universidad Privada del norte. Recuperado de <https://bit.ly/3zhqd5l>

Decreto 8/2018, Del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid y se regulan los requisitos para la inscripción del agente inmobiliario. (13 de Febrero de 2018)

Durán, J & Huertas, M. (2014). *Aspectos sobre el sector inmobiliario que pueden determinar la existencia o no de una burbuja inmobiliaria: Análisis del caso de los estratos altos en las localidades de Chapinero y Usaquén en la ciudad de Bogotá*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Javeriana]. <https://bit.ly/39gaWqO>

El Peruano (2021). Sunarp simplifica procedimientos vinculados a la inmovilización temporal de partidas. Recuperado de <https://bit.ly/3x9ZIBM>

Fernández, G (2019). *Introducción a la responsabilidad civil, lecciones universitarias*. <https://bit.ly/3xb4bi7>

García- Valdecasa F. (2016). *La Contratación Civil actual: Ordenación General y Manifestaciones que la vienen conformando*. [Tesis de doctorado, Universidad de Granada]. <https://bit.ly/39bRCuX>

García, C. (2019). *Evaluación del mercado inmobiliario para el diseño de futuros proyectos de edificios multifamiliares de los niveles socio-económicos A y B en la Zona Sureste del distrito de Magdalena Del Mar, año 2019*. [Tesis de licenciatura, Universidad San Ignacio de Loyola]. <https://bit.ly/399s9IT>

García, G. & Flores, L. (2016). *Un análisis de la evolución de los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces (fibras) en México* (Núm. 34, Vol. XI pp.19-38) <https://bit.ly/3aCR4P3>

Hane, S (2017, 20 de Noviembre). Diferencia entre los agentes inmobiliarios y los corredores inmobiliarios. <https://bit.ly/3NoKjPy>

Hernández, D (2006). *El desarrollo de la propiedad privada en el ordenamiento jurídico colombiano*. <https://bit.ly/3tfTcmw>

Hernández, P & Ramos, M (2018). *El Fraude inmobiliario en los Registro Públicos*. [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. <https://bit.ly/3MwB2Uo>

León, L. (2016). *Responsabilidad civil contractual y extracontractual*. <https://bit.ly/3mmhDe8>

Ley N° 29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (11 de setiembre del 2007). <https://bit.ly/3tiMkot>

López, N. & Sobrevilla, C. (2021). *Propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de una unidad de análisis financiero y económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil*. [Tesis de licenciatura, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <https://bit.ly/3tj5yds>

Matsuoka, A. & Ruiz, J. (2014). *Principales determinantes del precio de las viviendas en el mercado inmobiliario de Lima Metropolitana* [Tesis de maestría, Universidad del Pacífico]. <https://bit.ly/3zkCFRP>

Osterling, F. (2013). Los contratos- Consecuencias Jurídicas de su incumplimiento. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. <https://bit.ly/39gaLvE>

Pacheco, V (2015). *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Peruana de las Américas]. <https://bit.ly/3GTSNM1>

Paillacho, A. (2018). *El corredor Inmobiliario como Agente de venta en la Ley de Corredores de Bienes Raíces en el Ecuador*. [Tesis de licenciatura, Universidad Central del Ecuador]. <https://bit.ly/3zlkN9B>

Palomares, E. (2014). *La intermediación en los contratos de consumo* [Tesis para optar el título de Doctora en Derecho]. Universitat de Barcelona.

Quinde- Bravo, K. (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?* [Tesis para optar el título de Abogado]. Universidad de Piura. Recuperado de <https://bit.ly/3tdW2ID>

Rodríguez Moreno, E. L., & Rodríguez Moreno, D.(2020). *Capítulo 2: contrato de corretaje y el contrato de comisión*. Recuperado de <https://bit.ly/3zmQaAM>

Santoro, K.A.(2015). *Manual de corretaje de propiedades y contratacion inmobiliaria [Tesis para optar al grado de licenciado en Ciencias Jurídicas].Universidad Finis Terrae.*

Scotiabank (2021). *Zoom immobilization.* <https://bit.ly/3mn3kWu>

Torres, J (2020). *Relación entre el agente inmobiliario registrado según Ley 29080 y la seguridad jurídica del sector Inmobiliario- Trujillo 2017. [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Trujillo]* <https://bit.ly/394NKMs>

Torres, R (2021). *La responsabilidad civil en el contrato de seguro. Lex, p. 79-96.* <https://bit.ly/3NTeE8E>

Valverde, R. (2018). *El Fraude Inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la unidad de inteligencia inmobiliaria (UIN) [Tesis para optar el título profesional de abogado]. Universidad de San Martín De Porres. Recuperado de* <https://bit.ly/3aBGzf6>

Varsi, E (2017, 15 de marzo). *La importancia de la propiedad como derecho.* Confiep. <https://bit.ly/3Q3vIA7>

Vidal, R(2018). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.* <https://bit.ly/3av9CAK>

Anexos

1. Congreso de la República (2007, 11 de septiembre). Ley 29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29080.pdf>

2. Congreso de la República (2015, 26 de marzo). Ley 30313. Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación

<https://elperuano.pe/normaselperuano/2015/03/26/1216945-1.html>