



ALGUNOS APUNTES LEGALES SOBRE LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL PERÚ



María se encuentra residiendo en el Japón junto a sus tres hijos desde hace más de veinte años, con quienes vino desde el Perú cuando ellos aún eran menores de edad con la finalidad de buscar un mejor futuro en razón a la crisis económica por la que atravesaba el país en aquella época.

Hoy, los tres hijos de María son mayores de edad y tienen familias constituidas en el Japón. Es por tal consideración, que luego de conversarlo con sus tres hijos, ha decidido residir en este país en forma indefinida y desechar la idea de retornar el Perú como lo tenía planeado.

En el Perú, María con sus hijos mantienen la propiedad de un terreno de más de diez mil metros cuadrados en una zona que habiendo sido agrícola hoy es un propiedad que se ubica en zona urbana, con el riesgo permanente de ser invadida por ocupantes informales al no tener ninguna construcción establecida; siendo así, se toma la decisión de vender esta propiedad y transferir el dinero producto de la venta hacia el Japón, país en el que residirán indefinidamente en adelante.

En esas condiciones, ¿cómo proceder con la venta? ¿Será la colocación de letreros? Pero a su vez, ¿cómo dar la información? Y por otro lado, si los potenciales invasores se enteran de la venta, ¿se corre el riesgo de que puedan apurar una invasión de la propiedad? Estas y otras dudas mantienen preocupada a María quien no sabe cómo proceder en estos casos.

Al respecto, es de importancia conocer que en el Perú se cuenta con personas y empresas que se dedican al negocio inmobiliario, esto es, a la compra y venta de propiedades (empresas de corretaje o corredor inmobiliario), en donde se cuenta con personas acreditadas para desarrollar esta labor de intermediación. El consejo legal entonces, es acudir a uno de estos servicios toda vez que en la actualidad, toda actividad mercantil se encuentra especializada y nos facilitan una serie de opciones para la venta de propiedades. Importa que acudamos en la búsqueda de una asesoría seria y con garantía en el rubro, siendo la mejor recomendación el contar con buenas referencias a través de familiares y amigos.

Pero, ¿cuán costoso es el servicio inmobiliario? María de optar por esta alternativa de venta de su propiedad, no debería de preocuparse porque el costo del servicio es equivalente a un

porcentaje del precio de venta (usualmente entre el 3% y el 5%) que dependiendo de los cálculos se podrían trasladar al precio de venta, siendo que la oportunidad del pago se encuentra condicionada a la venta y cancelación del precio de venta. En otras palabras, "si no se vende la propiedad, no hay pago".

¿Es indispensable la instalación de letreros de venta? Estos servicios inmobiliarios pueden desarrollar sus actividades sin necesidad de colocación de letreros de venta. Cuentan con una amplia red de corredores asociados en donde intercambian información de oferentes e interesados en compras y ventas. En consecuencia, muchas veces con el sólo intercambio de información es posible encontrar un comprador.

Por otro lado, existen en la actualidad una serie de plataformas digitales en donde en forma permanente se publicitan ofertas de ventas y en donde estos servicios inmobiliarios publican y se encuentran con la información al día. Siendo parte de su actividad empresarial el pagar ciertos derechos por mantener una preferencia en la publicación de su cartera de clientes en estas páginas virtuales, que dicho sea de paso, han reemplazado casi en su totalidad a los avisos publicitarios relativos a propiedades que se publicaban en los diarios.

Siendo así, estos intermediarios inmobiliarios pueden ser contratados con variantes en sus servicios como por ejemplo el pacto de exclusividad o no, el mismo que determina si el servicio contratado es único o puede ser compartido con otros; los plazos de contratación que pueden ir prorrogándose en el tiempo dependiendo de la decisión del interesado; los acuerdos de confidencialidad; etc.

Con esta información legal, María de seguro optará por contar con los servicios de una empresa inmobiliaria para la venta de su propiedad, con la tranquilidad de venir al Perú cuando se defina al comprador así como los acuerdos necesarios para la venta. ■



Escríbanos sugerencias de temas legales que le gustaría que desarrollen nuestros colaboradores de esta sección, al correo electrónico: aniya@legalnikkei.com

