

INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, FOMENTO, MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA, PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE CREA EL REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES Y REGULA EL EJERCICIO DE DICHA ACTIVIDAD.

BOLETÍN N° 10.391-03*

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Economía, Fomento, Micro, Pequeña y Mediana Empresa, Protección de los Consumidores y Turismo informa el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, de origen en una moción de los diputados (as) señores (as) Joaquín Tuma, Germán Becker, Jaime Bellolio, Pedro Browne, Cristián Campos, Fuad Chahin, Joaquín Godoy, Joaquín Lavín, Fernando Meza, y Roberto Poblete.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- Idea matriz o fundamental del proyecto

Establecer un marco normativo para el corretaje inmobiliario que eleve los estándares de capacitación e idoneidad que el público espera en ese tipo de intermediación. Además, es necesario que se certifique tanto la procedencia y la forma en que dicha actividad se ejerce. Para ello, se crea un registro público digital de corredores de propiedades y agentes inmobiliarios, definiendo los requisitos para la inscripción en él.

2.- Normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado

Ninguna.

3.- Trámite de Hacienda

No tiene.

4.- El proyecto fue aprobado en general en forma unánime, por 7 votos a favor, de los diputados (as) señores (as) Auth, don Pepe; Espejo, don Sergio; Fernández, doña Maya; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique.

5.- Artículos o indicaciones rechazados

Ninguno.

* La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: <http://www.camara.cl/>

El texto de la moción conservó los incisos primero y segundo del artículo 1° y el artículo transitorio que pasó a ser primero transitorio. El resto del proyecto se estructuró en base a indicaciones del diputado señor Tuma y del Ejecutivo, conforme al siguiente esquema: el artículo 1° mantiene los incisos primero y segundo; el artículo 2° corresponde al artículo 2° de la indicación del Ejecutivo; el artículo 3° es el artículo 6° de la indicación del diputado señor Tuma; el artículo 4° es el artículo 7° de la indicación del diputado señor Tuma; el artículo 5° es el artículo 3° de la indicación del Ejecutivo; el artículo 6° es el artículo 4° de la indicación del Ejecutivo; el artículo 7° es el artículo 10 de la indicación del diputado señor Tuma; el artículo 8° es el artículo 5° de la indicación del Ejecutivo; los artículos 9°, 11, 12, 13, 14 y 15 son los artículos 8°, 11, 12, 13, 14 y 15, de la indicación del diputado señor Tuma, respectivamente; el artículo 10 es el artículo 9° de la indicación del diputado señor Tuma; el artículo primero transitorio es el artículo transitorio de la moción, y el artículo segundo transitorio es el artículo 16 de la indicación del diputado señor Tuma.

6.- Se designó Diputado Informante al señor JOAQUÍN TUMA.

La Comisión contó con la asistencia de los señores Luis Felipe Céspedes y Jorge Rodríguez, Ministros de Economía, Fomento y Turismo; Mario Radrigán, Jefe de la División de Asociatividad y Economía Social del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo; Pablo Berazaluce, Andrés Pennycook y Adrián Fuentes, asesores del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

Concurrieron, además, los señores Carlos Antúnez, Cristian Domínguez, y Juan Eduardo Figueroa, Presidente, Gerente General y Asesor legal de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G., ACOP, respectivamente; y Carlos Avilés, Presidente de la Asociación Gremial de Corredores de Propiedades de Chile COPROCH.

II.- ANTECEDENTES

En la moción se hace presente que la actividad de la intermediación en materia de bienes inmuebles ha tenido distintos momentos en la historia jurídica chilena. Hasta el año 1977, el ejercicio del corretaje de propiedades se encontraba normado por las disposiciones de la ley N° 7.747 del año 1943 y su reglamento (decreto N° 1.205, de octubre de 1944, del Ministerio de Economía). Inicialmente, bajo esta preceptiva, la intermediación o corretaje inmobiliario se encontraba bajo la tutela fiscalizadora del Ministerio de Economía, y en tal efecto, contemplaba una inscripción de carácter imperativa y de carácter habilitante, en un Registro de Corredores de Propiedades.

Con el correr de los años, y con la liberalización en el ejercicio de algunas actividades y profesiones, por medio del decreto ley N° 953, de 1977, y posteriormente, con la ley N° 18.796 de mayo de 1986, se derogó el

Registro Nacional de Corredores de Propiedades, y junto a ello, desaparecieron también todas las normas que regulaban el corretaje de inmuebles. Es a partir de esta liberalización, que el ejercicio del corretaje inmobiliario quedó absolutamente desprovisto no sólo de un registro de carácter público, sino que de todo control por parte de la autoridad estatal. Luego, tanto el quién ejerce y el cómo se ejerce la intermediación de carácter inmobiliario, quedó respecto de los consumidores con una desprotección total, y por ello, cualquier persona puede realizar hasta el día de hoy, sin limitaciones ni exigencias previas, el corretaje de propiedades.

Se argumenta que no contribuye a la seguridad jurídica de las transacciones, ni a la certeza jurídica que debe emanar de dichas relaciones, el que hasta hoy el corretaje de propiedades carezca de todo control, tanto en el ingreso a la actividad como en su ejercicio, circunstancia que no ocurre en otros mercados como el de los martilleros, de los seguros o en el mercado de capitales en el que la intermediación habilitada, certificada y registrada es un requisito para la ejercicio de la actividad. Por esto, en dichos mercados se debe acreditar el cumplimiento de requisitos para ser autorizados como intermediarios de seguros, de bolsa o para la actividad del martillo y, en tal sentido, dichos requisitos poseen un carácter habilitante.

Los autores de la iniciativa consideran que se debe avanzar de una vez en la regulación de la actividad del corretaje inmobiliario, debido a que los negocios jurídicos sobre propiedades, cuyo componente básico es la confianza y la buena fe, deben estar regulados debidamente, pues son los corredores de propiedades a quienes les corresponde intervenir de forma eficaz para que la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario se encuentren, pero en condiciones apropiadas, justas y seguras, de tal suerte que las operaciones en que ellos intervienen se realicen con estricto respeto al principio de buena fe, de certeza jurídica y de libre circulación de los bienes.

En la actualidad, en el que el libre acceso a la actividad de corredor de propiedades ha sido de tal forma desprotegida y desregulada se encuentra en un nivel tal de desamparo por parte del Estado, que reclama una elevación de los estándares de capacitación e idoneidad que el público espera en ese tipo de intermediación. Además, es necesario que se certifique tanto la procedencia y la forma en que dicha actividad se ejerce.

No obstante lo anterior, han surgido en el ordenamiento jurídico obligaciones para los corredores de propiedades que requieren una mínima capacidad e idoneidad, las cuales si se sigue actuando al margen de toda posibilidad de control, no se sabe si se poseen por quienes están en el ejercicio diario de la actividad.

Se deben establecer, en consecuencia, niveles mínimos de formación profesional; exigiendo y fiscalizando el buen comportamiento y estableciendo controles éticos. Nuestro país debe caminar en esa dirección, puesto que el desarrollo experimentado por las transacciones inmobiliarias y la complejidad y especialización de las mismas, exige en resguardo de la fe pública, a la vez que altos niveles de probidad y capacitación profesional. Es por ello que se hace necesario establecer un marco normativo para el corretaje inmobiliario.

III. DISCUSIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El señor **Carlos Antúnez** manifestó el gran interés de la organización que representa en que se regule la actividad de los corredores de propiedades, ya que la adquisición de bienes raíces es un acto muy importante en la vida de las personas, que necesitan de una asesoría adecuada que les inspire confianza. Además, al no existir una regulación de este mercado, el Fisco se ve afectado por evasiones y elusiones tributarias, y no sabe cómo perseguir a quienes prestan un mal servicio en este ámbito.

Planteó que la compraventa de una vivienda, la tasación, la administración de propiedades y, en general, cualquier acto relacionado con una decisión inmobiliaria, requiere de la asesoría de un especialista con conocimiento y experiencia en la materia. Afirmó que, en el contrato de corretaje de propiedades, las partes se obligan recíprocamente, en virtud de una orden de corretaje, una, a ejecutar actos de mediación tendientes a obtener la conclusión de operaciones sobre inmuebles y la otra, a pagar el derecho que establece dicho contrato. Hizo presente que la figura del corredor de propiedades nace de la necesidad del mercado por contar con la debida asesoría en la gestión de intermediación para la comercialización de bienes raíces.

Acotó enseguida que el corredor de propiedades se define como un prestador de servicios, que actúa como persona natural o jurídica, ejecutando actos de intermediación de bienes raíces; gestiona, evalúa y vende proyectos inmobiliarios; es un asesor inmobiliario, que orienta en la búsqueda de financiamiento al comprador; tasa, evalúa, rentabiliza y valoriza el inmueble, y administra propiedades bajo mandato. Como prestador de servicios, sus ingresos se constituyen a partir del cobro de comisiones de intermediación, aceptadas y usadas hoy según la costumbre.

El ejercicio de la actividad contempla el manejo y adquisición de ciertas competencias que le permitan a la persona desarrollar el corretaje de propiedades y una de las obligaciones éticas básicas del corredor de propiedades es mantener la fidelidad al cliente y también reserva acerca de la información confidencial que reciba de éste.

Por otra parte, el corretaje de propiedades está regulado en otros países, como es el caso de México, donde existe un registro estatal de agentes inmobiliarios para personas naturales y jurídicas, lo mismo que en España. En América Latina, en general, asociaciones y colegios profesionales están buscando regular la actividad y certificar a sus miembros, y en la mayoría de los países existen asociaciones de corredores de propiedades que establecen códigos de buenas prácticas y reglamentos. En Europa, es necesario estar registrado para ejercer la actividad. En Estados Unidos, está igualmente normada la actividad y para ejercerla se debe hacer a través de una oficina o de un corredor, certificados.

En Chile, en cambio, la función de corredor es esencialmente de mercadeo y no existe un registro nacional que contribuya a que la actividad se profesionalice y que ayude a las personas a tomar buenas decisiones, aunque sí existen asociaciones gremiales que fomentan las buenas prácticas entre sus miembros. Una es la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios, Acop, y otra es Coproch, las que reúnen a cerca de 1.000 a 1.200 corredores acreditados. Sin embargo, hay alrededor de 15.000 personas en el país que dicen ser corredores de propiedades, la gran mayoría de las cuales no paga impuestos y presta un mal servicio porque solo le interesa la venta y no la asesoría al cliente.

De ahí que, para Acop, se hace necesario estandarizar el servicio que presta un corredor de propiedades; establecer requisitos mínimos para ejercer la actividad; procurar la transparencia del mercado y las buenas prácticas, y promover una conducta ética de quienes ejerzan el corretaje de propiedades. Para ello, aboga por aprobar el proyecto que crea el registro de corredores, tal como existía hasta el año 1977; fijar normas de certificación para ejercer la actividad y empoderar a las asociaciones gremiales para que certifiquen a los actores del mercado.

El señor **Juan Eduardo Figueroa**, complementó lo señalado por el señor Antúnez enfatizando que el planteamiento de Acop no apunta simplemente a beneficiar a un gremio, sino que lo más importante es resguardar la fe pública y la probidad, porque el sueño de la casa propia muchas veces se ve frustrado por un mal servicio y hay corredores piratas que abusan y se prestan para engañar a las personas. Esto obedece a que existe mucha asimetría de información en el mercado inmobiliario y de ahí la necesidad de que haya una regulación de la actividad como existe en muchos otros países. Agregó que esta regulación no atenta contra la libertad de trabajo como algunos sostienen porque se trata de establecer requisitos mínimos que no implican una barrera de entrada al mercado sino una protección para el consumidor, que es el verdadero tema de fondo, ya que todo el que compra una vivienda desea contar con un servicio que tenga cierto estándar mínimo y no verse engañado por algún corredor inescrupuloso. Por lo demás, en los últimos años, se han dictado varias normas que han ido estableciendo obligaciones para los corredores. Por ejemplo, la UAF establece la obligación de informar las operaciones inmobiliarias sospechosas, la cual solo cumplen los corredores que están formalizados. Asimismo, la ley tributaria obliga a los corredores a informar las propiedades en arriendo que administran y las transacciones en que intervienen, pero la carga es desigual porque, al no haber requisitos mínimos para ejercer la actividad, hay mucho corredor informal que nadie controla.

La existencia de un registro que establezca tales requisitos va a proteger a los consumidores, sostuvo, pues la cantidad de reclamos que actualmente recibe el SERNAC por corredores que prestan malos servicios, que engañan a la gente en la venta de inmuebles, o que no liquidan las garantías de los arriendos en las propiedades que administran, es altísima debido a que no hay un control ético de estos como el que ejercen Coproch y Acop respecto de sus afiliados. Por lo mismo, afirmó que el proyecto en comento constituye una necesidad para el país.

El señor **Carlos Avilés** señaló que la Asociación Gremial de Corredores de Propiedades Coproch A.G., que preside, tiene 32 años de vida y fue constituida en un momento en que el corretaje de propiedades estaba experimentando un gran cambio en su marco regulatorio, quedando finalmente derogada toda la normativa relativa a esta actividad por la ley N° 18.796. A partir de esa data, las asociaciones gremiales que convocan a profesionales del rubro han tenido el gran desafío de velar por el prestigio de la actividad, la idoneidad de las personas que la ejercen y que desean asociarse y acordar pautas de buenas prácticas y de conocimientos que deben poseer los asociados. Desafortunadamente, la liberalización del corretaje de propiedades trajo consecuencias en un mercado en donde la relación de confianza y la idoneidad del corredor de propiedades es clave para el éxito o fracaso de un negocio inmobiliario. Al día de hoy no hay ningún requisito legal que sea habilitante para ser corredor de propiedades. Ello ha traído la proliferación de personas que ejercen el corretaje de manera informal (sin emitir boletas o facturas y sin pago de patente), como también de aquellas personas que ejercen la actividad sin un conocimiento e idoneidad mínimos, lo que ha lesionado seriamente el prestigio de la actividad.

Agregó que la moción parlamentaria en trámite constituye una de las grandes aspiraciones de la asociación que preside, la que desde el año 2008 está pidiendo esta regulación y la creación del Registro Nacional de Corredores de Propiedades.

Destacó que Coproch ha realizado un trabajo serio y dedicado, llevando un registro de socios que deben dar estricta observancia, en el ejercicio de la actividad, a sus estatutos y código de ética y disciplina. A su turno, dicha asociación está a la vanguardia en todo lo que se refiere a capacitación interna, poniendo en conocimiento de sus asociados temas tan relevantes como la reforma tributaria, el rol de corredor de propiedades ante la Unidad de Análisis Financiero, etcétera. Sin embargo, esta entidad gremial sólo puede regular el actuar, idoneidad y calificación de sus asociados. No tiene facultades legales en el actuar de terceros que se pueden dedicar a esta actividad sin ningún control, puesto que las exigencias para iniciar actividades en el Servicio de Impuestos Internos, o la obtención de la correspondiente patente municipal para ejercerla, son absolutamente inexistentes, ya que no se les exigen ni condiciones de escolaridad ni menos demostrar conocimientos en las variadas materias que competen a sus asesorías especializadas.

En ese orden de ideas, surgió en el seno de las asociaciones gremiales del rubro la idea de restablecer el Registro Nacional de Corredores de Propiedades. Este registro y la existencia de disposiciones claras y precisas respecto de los requisitos indispensables para asesorar correctamente a quienes usen de sus servicios, se considera indispensable para proteger a quienes actúan bajo estrictas normas éticas y estatutarias y, a la vez, imponer sanciones a quienes ejerzan ilegalmente esta actividad. Cabe destacar que una de las estrategias para elevar el nivel de los corredores de propiedades que ingresan al mercado es dictar cursos de capacitación con una completa malla curricular que contempla materias como los aspectos legales que rigen la compraventa de inmuebles y el

arrendamiento de los mismos; el estudio de los contratos que dan motivo a las actividades del corretaje de propiedades, que parten con órdenes escritas para gestionar compras, ventas, arrendamientos y administración correspondientes, en las cuales se detallan, por común acuerdo de las partes, las condiciones del mandato; conocimientos básicos de contabilidad y obligaciones tributarias de los corredores; nociones de tasación y estrategias de *marketing* y principios éticos para ejercer la actividad.

También se debe destacar que el SII obliga a los corredores de propiedades a efectuar anualmente la declaración jurada N° 1.835, por la cual se informan, con valores actualizados, las rentas percibidas por los arrendadores que hayan entregado en administración sus inmuebles, cuando el avalúo fiscal de dichas propiedades sea igual o superior a los \$ 30.000.000 (treinta millones de pesos). Es decir, el SII reconoce la importancia de este trabajo en lo que se refiere al control de la evasión de impuestos. A su turno, la Unidad de Análisis Financiero obliga a los corredores de propiedades a informar a esa institución cuando se sospeche de algún acto ilícito efectuado al contado por compra de inmuebles cuyo valor sea igual o superior a US\$ 10.000 (diez mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), y a mantener archivados, a lo menos por cinco años, los antecedentes para posibles investigaciones, dictando además una serie de normas para el mejor cumplimiento de esta obligación.

Como ya se ha dicho, Coproch ha capacitado a sus miembros en tales materias, pero cabe preguntarse qué ocurre con los corredores que no tienen acceso a esa información por no estar afiliados a ninguna asociación. La solución, a juicio del expositor, es aprobar el proyecto de ley en análisis, que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades. Asevera que esta ley y su reglamento darán a los corredores un marco claro y transparente de los requisitos habilitantes para inscribirse en el registro y ejercer con la dignidad y seriedad que tuvieron en otra época. Enfatizó que su labor reposa sobre la confianza, seriedad y conocimiento de un mercado altamente sensible, que hace negocios con lo más importante del patrimonio de las personas: sus bienes raíces.

Planteó que la creación de un registro nacional no conlleva, a juicio de Coproch, una limitación a la libertad de trabajo y emprendimiento. Por el contrario, expresó que la existencia de este registro es un factor que contribuye a dar transparencia al mercado, puesto que permitirá, en su momento, precisar las responsabilidades por hechos y prácticas negligentes o dolosas que, en la actualidad, muchas veces quedan sin sanción. También lo consideró una herramienta que permitirá dar confianza al público, ya que hoy en día las transacciones inmobiliarias suelen verse afectadas debido a la improvisación e inexperiencia que demuestran algunos intermediarios.

El señor **Luis Felipe Céspedes**, Ministro de Economía, Fomento y Turismo, planteó dudas sobre la definición contenida en el proyecto de los sujetos a quienes se aplicarían sus normas, ya que no está claramente descrito en qué consiste la función que desempeñan los corredores de propiedades. Cree necesario hacer algunas precisiones al respecto.

Destacó además la importancia de establecer cuál será la entidad responsable de llevar el registro que se propone crear, lo cual preocupa al Ejecutivo porque, si se quisiera dotar a algún servicio público de dicha atribución, sería necesario efectuar un estudio de costos y una serie de coordinaciones entre distintos ministerios, por tratarse de una materia de iniciativa exclusiva del Presidente de la República que, además, irrogaría gasto fiscal.

Respecto de las exigencias que establece el proyecto para pertenecer al registro de corredores de propiedades, observó que ellas son de naturaleza distinta, según se trate de personas naturales o jurídicas, no pudiendo imponerse a estas los mismos requisitos que a las primeras, como por ejemplo, cierto nivel de escolaridad. Aquí también haría falta hacer algunas distinciones.

No obstante lo anterior, reiteró su disposición a trabajar en torno a la iniciativa en análisis.

El diputado señor Tuma (Presidente) hizo presente que las observaciones formuladas por la Corte Suprema en su informe han sido recogidas en algunas indicaciones que ha formulado al proyecto y que pone a disposición del Ejecutivo y de los miembros de la Comisión para que sean analizadas.

Fundamentó la iniciativa en que una de las demandas más sentidas de la población en materia económica es evitar el abuso de ciertos sectores. Agregó que en los últimos años se ha democratizado el acceso al crédito y a la adquisición de bienes raíces por parte de personas que antes no tenían esta posibilidad; pero, al mismo tiempo, se ha generado una industria de corretaje inmobiliario donde los abusos y las pequeñas y grandes estafas están deteriorando severamente el mercado, especialmente en lo relativo al arriendo de inmuebles por tiempo inferior a un año.

En efecto, son cientos los casos de falsos corredores que, personalmente o valiéndose del anonimato, se permiten –a través de Internet– esquilar a muchos turistas chilenos y extranjeros, apropiándose de los dineros que estos les transfieren en pago de bienes raíces que no existen o que aquellos no tienen la facultad de arrendar. Pero hay casos aún más graves, en que personas sin ninguna cualificación profesional ni ética se dan a la tarea de trabajar como corredores de propiedades, dejando a los arrendatarios abandonados a su suerte.

Afirmó que el proyecto de ley en informe, que surge de una inquietud del gremio de los corredores de propiedades, persigue únicamente prevenir estos abusos contra la población y lo hace creando un registro público nacional de corredores.

En cuanto a la admisibilidad de la iniciativa, señaló que se ha cuestionado su constitucionalidad de fondo por la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, aduciendo que ella limitaría la libertad de emprendimiento al reservar el ejercicio de una actividad económica a un grupo específico de personas (los corredores registrados), discusión que hoy

ya no tiene validez porque el registro que se propone crear, según el texto que se ha concordado con el Ejecutivo, no tendría carácter obligatorio. Su objetivo sería establecer ciertas condiciones habilitantes para el ejercicio formal de la actividad, la acreditación de las entidades que actualmente imparten cursos de corretaje de propiedades y la habilitación de aquellos corredores que han ejercido la actividad por décadas.

En suma, la iniciativa establece básicamente un registro público digital de corredores de propiedades y agentes inmobiliarios, definiendo los requisitos para la inscripción en él de personas naturales y jurídicas; consagra el derecho exclusivo de difusión para los agentes registrados; regula los derechos de los usuarios y las infracciones en la prestación de los servicios de corretaje o intermediación, amparándose en la LPDC; contempla un procedimiento de reclamación en sede administrativa y judicial, y la dictación de un reglamento para la ejecución de la ley.

El señor **Jorge Rodríguez**, Ministro de Economía, Fomento y Turismo, expresó su apoyo a la iniciativa, puesto que el principal beneficio que aportará su aprobación será la posibilidad de certificar el cumplimiento de una serie de requisitos que avalen a los profesionales que se desempeñen como corredores de propiedades, lo que en definitiva redundará en un beneficio para los consumidores.

Señaló que el deber legal del Ministerio a su cargo será patrocinar la creación y mantención del registro de corredores, que tendría un costo menor. Al respecto, recordó que hace algunos años el Minecon tenía la función de certificar como corredores de propiedades a las personas que se entrenaban para ejercer como tales y el proyecto en debate vendría a reforzar el resguardo de la fe pública en ese ámbito.

El diputado señor Auth, don Pepe, expresó su opinión favorable al proyecto, en cuanto tiende a establecer una mínima regulación en un mercado que hoy carece casi por completo de ella y que permitiría otorgar más adelante una certificación de confianza de parte del Estado a quienes cumplan ciertos estándares para incorporarse y permanecer en el registro que se crea.

El diputado señor Poblete, don Roberto, recabó la opinión del Ejecutivo sobre los requisitos mínimos que deberían reunir quienes quieran pertenecer al registro de corredores de propiedades.

El señor Adrián Fuentes confirmó el compromiso del Ejecutivo de establecer por vía reglamentaria una regulación pormenorizada de los requisitos de incorporación y de las causales de exclusión de las personas naturales y jurídicas del registro de corredores y agentes inmobiliarios.

Para el diputado Tuma, don Joaquín, debido al ingreso de las indicaciones del Ejecutivo, se torna consistente una iniciativa que implica dar cabida a una institucionalidad que permitiría tener regulada en Chile una actividad tan importante como es el corretaje de propiedades, en tiempos en que se ha democratizado el crédito hipotecario en el país y mucha gente no

tiene los conocimientos suficientes para gestionar la compra de inmuebles de manera legal y segura, por lo que requiere la asesoría de intermediarios especialistas en la materia.

Planteó, además, que esta institucionalidad contribuirá a dar certeza jurídica no solo a los chilenos, sino también a aquellos extranjeros que vienen a hacer turismo y que arriendan propiedades vía Internet en distintos balnearios, encontrándose a su llegada con que han sido estafados. Asimismo, permitirá evitar la reiteración de casos como el de la Conadi, que utilizaba los servicios de personas que hacían las veces de corredores para la compra de inmuebles por parte del Estado, sin tener siquiera domicilio conocido ni capacidades adecuadas para intervenir en las transacciones.

Finalmente, señaló que el señor Ministro de Economía se comprometió a dar publicidad al registro de agentes inmobiliarios que se crea, lo que le dará gran fortaleza a esta nueva institucionalidad, impidiendo que muchos inescrupulosos ejecuten actos de intermediación sin estar inscritos en dicho registro.

El diputado señor Espejo (Presidente) destacó que el registro de corredores no sería obligatorio y que el principal requisito para inscribirse en él, además de no haber sido condenado por delitos contra la propiedad u otros, sería aprobar un curso de cierta duración mínima sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria.

Puesta en votación la idea de legislar del proyecto fue aprobada en forma unánime, por 7 votos a favor, de los diputados (as) señores (as) Auth, don Pepe; Espejo, don Sergio; Fernández, doña Maya; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique.

IV.DISCUSIÓN PARTICULAR

Entrando en la discusión particular del proyecto, la Comisión dio a su articulado el tratamiento que se describe a continuación:

Artículo 1°

Define el concepto de intermediario o corredor de propiedades y establece ciertos requisitos para el ejercicio de dicha actividad. En particular, exige la inscripción en un registro como requisito habilitante para ello (incisos tercero y cuarto).

El Ejecutivo formuló una indicación para agregar, antes del artículo 1°, el siguiente epígrafe:

"Título I
Definiciones y Requisitos"

Asimismo, formuló una indicación para eliminar los incisos tercero y cuarto del artículo en comento, por razones de concordancia (más adelante propondrá la creación de un registro voluntario).

Puesto en votación el artículo 1º, con ambas indicaciones, fue aprobado por 6 votos a favor y una abstención. Votaron por la afirmativa los diputados señores Auth, don Pepe; Espejo, don Sergio; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique. Se abstuvo la diputada Fernández, doña Maya.

Artículo 2º y 3º

El primero crea un registro nacional de corredores de propiedades, de carácter público, obligatorio y gratuito. El segundo regula el procedimiento de inscripción en dicho registro y las causas y forma de cancelación de esta.

El Ejecutivo formuló sendas indicaciones para eliminar ambos artículos, por razones de concordancia.

Puestas en votación conjuntamente las indicaciones precitadas, fueron aprobadas por 7 votos a favor y una abstención. Votaron por la afirmativa los diputados señores Auth, don Pepe; Bellolio, don Jaime; Espejo, don Sergio; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique. Se abstuvo la diputada Fernández, doña Maya.

Artículos 2º, 3º, 4º y 5º, nuevos

El Ejecutivo formuló una indicación para incorporar el siguiente título II, nuevo:

"Título II

Del Registro Electrónico de Corredores de propiedades

Artículo 2º.- Créase el Registro Electrónico de Corredores de Propiedades, de carácter público, en adelante el Registro, en el cual podrán registrarse todas las personas, naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de corretaje de propiedades, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento. El Registro será llevado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

Artículo 3º.- La Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño podrá otorgar al interesado un plazo para subsanar las omisiones o inconsistencias de su solicitud de inscripción en el Registro, el que en ningún caso podrá exceder de 120 días.

Artículo 4º.- La inscripción en el Registro Electrónico de Corredores de Propiedades podrá ser suspendida por las siguientes causales:

a) Cuando el intermediario o corredor deje de cumplir con los requisitos necesarios para la inscripción en el registro señalados en el artículo 1°.

b) Cuando el intermediario o corredor incurra en incumplimientos reiterados a (de) las obligaciones que le impone la presente ley.

Las medidas de suspensión serán impuestas por la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño, previa audiencia del afectado, a través de una resolución fundada.

Artículo 5°.- Reglamento. A través de un reglamento del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo se establecerán las normas de ejecución de la presente ley, en todas aquellas materias necesarias para su aplicación. En especial, las relativas al funcionamiento y al procedimiento de inscripción y actualización del Registro de Agentes Inmobiliarios o Corredores de Propiedades."

Puestos en votación separadamente cada uno de los artículos que componen el título II propuesto, su epígrafe y el artículo 2° fueron aprobados por 7 votos a favor y una abstención. Votaron por la afirmativa los diputados señores Auth, don Pepe; Bellolio, don Jaime; Espejo, don Sergio; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique. Se abstuvo la diputada Fernández, doña Maya.

Los artículos 3°, 4° y 5° fueron aprobados por unanimidad, por 7 votos afirmativos, de los diputados señores Auth, don Pepe; Bellolio, don Jaime; Espejo, don Sergio; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique.

Artículo 6° y 7°, nuevos

El diputado señor Tuma formuló una indicación para incorporar el siguiente artículo:

"Artículo 6°.- Para la inscripción en el Registro las personas naturales deberán acreditar y proporcionar los siguientes antecedentes:

a) Ser chileno o extranjero con residencia en Chile continua por más de 3 años, conforme al decreto ley N° 1.094, de 1975, que establece normas sobre extranjeros en Chile.

b) Ser mayor de edad.

c) Nombre completo, RUN y domicilio.

d) Declaración jurada de no encontrarse inhabilitado para su inscripción en el Registro.

e) Licencia de Enseñanza Media.

f) No haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva;

g) Haber aprobado, al menos, un curso de duración no inferior a seis meses, impartido por instituciones certificadas o de educación técnica superior acreditadas por el Estado u Organismos Técnicos de Capacitación que cuenten con certificación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N° 19.518.

h) Los demás requisitos que establezca el reglamento."

Asimismo, formuló una indicación para reemplazar el artículo 4° del proyecto, que trata del uso exclusivo de la denominación "corredor de propiedades" y de las sanciones por su uso indebido, por el siguiente:

"Artículo 7°.- Para la inscripción en el Registro, las personas jurídicas deberán acreditar y proporcionar los siguientes antecedentes:

a) Razón social, RUT y domicilio de la persona jurídica, según sus estatutos sociales.

b) Nombre del representante legal, RUN, domicilio y vigencia del poder.

c) Nombre completo, RUN y domicilio de los socios o accionistas.

d) Nombre, RUN y domicilio de las personas naturales contratadas para prestar servicios como corredores de propiedades o agentes inmobiliarios.

e) Certificado que acredite por parte del representante legal y/o administrador haber aprobado, al menos, un curso de duración no inferior a 432 horas lectivas, equivalentes a 36 horas semanales en 6 meses, sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria, impartidos por instituciones de educación técnica superior acreditadas por el Estado u Organismos Técnicos de Capacitación que cuenten con certificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la ley N° 19.518."

Se observa la necesidad de especificar la materia sobre la cual debe versar el curso que la letra g) del artículo 6° exige haber aprobado para inscribirse en el registro de corredores de propiedades, acordándose igualar dicha exigencia con la contenida en la letra e) del artículo 7°.

Al efecto, los diputados señores Espejo y Tuma formularon una indicación para intercalar en la referida letra g) del artículo 6°, entre las expresiones " un curso" y "de duración no inferior a seis meses", la frase **"sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria"**.

Puestos en votación los nuevos artículos 6° y 7°, con la indicación antedicha, fueron aprobados unánimemente, por 7 votos a favor, de los diputados señores Auth, don Pepe; Bellolio, don Jaime; Espejo, don Sergio; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique.

Artículo 8°, nuevo

El diputado señor Tuma formuló una indicación para incorporar el siguiente artículo:

"Artículo 8°.- Sólo las personas naturales o jurídicas que cuenten con su inscripción vigente en el registro a que refiere la presente ley, podrán publicitar la condición de "agentes o corredores registrados", calidad que podrá ser consignada en la publicidad, contratos u otros medios que serán definidos en el reglamento a que refiere la presente ley."

El diputado señor Auth sugiere reemplazar en este artículo la expresión "registrados" por "acreditados".

El señor Adrian Fuentes aclaró que la función del registro no es acreditar la idoneidad de quienes figuren en él, sino solo dar a conocer quiénes son los corredores de propiedades que han cumplido los requisitos para inscribirse y publicitarse como tales.

Puesto en votación el artículo 8°, fue aprobado en forma unánime, por 7 votos a favor, de los diputados señores Auth, don Pepe; Bellolio, don Jaime; Espejo, don Sergio; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique.

Artículos 9° al 16 permanentes

El diputado señor Tuma formuló sendas indicaciones para agregar los siguientes artículos:

"Artículo 9°.- Las personas jurídicas deberán llevar un registro de los dependientes que desempeñen directamente labores de corretaje y administración inmobiliaria, debiendo capacitarlos para tal efecto.

Artículo 10.- La inscripción en el Registro Electrónico de Corredores de Propiedades podrá ser cancelada por las siguientes causales:

- a) Pérdida de la carta de nacionalidad o de la residencia.
- b) Pérdida de la capacidad civil.
- c) Los que hubieren sido condenados con pena aflictiva, mediante sentencia ejecutoriada.
- d) Los condenados por los delitos contemplados en el Título IV y Título IX del Código Penal, por los delitos establecidos en los artículos 59 y 60 de la ley 18.045, por el delito contemplado en el artículo 22 del Decreto con Fuerza de Ley 707, por el delito previsto en el artículo 160 del Decreto con Fuerza de Ley N°3 que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos, y finalmente, los condenados por los delitos de los artículos 27 y 28 y de la ley N° 19.913.

e) Las personas sancionadas con la revocación de su inscripción en alguno de los registros que lleven o regulen las Superintendencias de Valores y Seguros y de Bancos e Instituciones Financieras, o los que hayan sido administradores, directores o representantes legales de una persona jurídica sancionada de igual manera, a no ser que hayan salvado su responsabilidad en la forma que prescribe la ley.

f) Disolución de la sociedad, o modificación de objeto social, que elimine el corretaje de propiedades como actividad del giro.

g) Los funcionarios públicos de exclusiva confianza, y aquellos funcionarios públicos que, en razón de su cargo, tengan dentro del ámbito de sus competencias, la facultad de adquirir, vender o gravar bienes inmuebles a título gratuito u oneroso.

Artículo 11.- La inscripción tendrá una vigencia de cuatro años, contados desde la fecha del Registro.

Artículo 12.- Para renovar la inscripción deberá seguirse el mismo procedimiento regulado por esta ley y su reglamento.

Artículo 13.- Derechos de los consumidores. Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ley, las infracciones en que incurran las personas naturales o jurídicas que presten servicios de corretaje de propiedades o administración inmobiliaria, respecto de sus clientes, serán sancionadas de conformidad con la ley N° 19.496, sobre protección a los derechos de los consumidores.

Artículo 14.- Procedimiento administrativo y reclamación judicial. En contra de la resolución de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño que deniegue la inscripción en el registro, o que suspenda o cancele dicha inscripción, el afectado podrá interponer el recurso de reposición que se tramitará de acuerdo al procedimiento establecido en la ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de la Administración del Estado.

En caso que la Subsecretaría no diere lugar a la reposición, la persona afectada podrá deducir un reclamo de ilegalidad ante la Corte de Apelaciones de Santiago o del domicilio de reclamante, a su elección, de conformidad con las normas dispuestas en el artículo 151 de la ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Artículo 15.- Las personas naturales y jurídicas que actualmente ejercen la actividad de corretaje de propiedades podrán, en el plazo de dos años contado desde la publicación del reglamento de esta ley, acreditar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 4, 5 y 6 de la presente ley, así como también obtener su certificación por parte de instituciones de educación técnica superior acreditadas por el Estado u Organismos Técnicos de Capacitación que cuenten con certificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N° 19.518.

Artículo 16.- Vigencia. Esta ley comenzará a regir transcurridos 90 días desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Puestos en votación separadamente cada uno de los artículos precedentes, fueron aprobados todos ellos por unanimidad, por 7 votos a favor, de los diputados señores Auth, don Pepe; Bellolio, don Jaime; Espejo, don Sergio; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique.

Artículo transitorio

Fija noventa días de plazo para la dictación del reglamento de ejecución de la ley en proyecto.

Fue aprobado por asentimiento unánime, por 7 votos a favor, de los diputados señores Auth, don Pepe; Bellolio, don Jaime; Espejo, don Sergio; Jarpa, don Carlos Abel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique.

Despachado el proyecto, se facultó a la Secretaría para reordenar el articulado del proyecto aprobado y corregir los errores de texto que corresponda.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las demás consideraciones que en su oportunidad dará a conocer el señor Diputado Informante, la Comisión de Economía, Fomento, Micro, Pequeña y Mediana Empresa, Protección de los Consumidores y Turismo, recomienda aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

“Artículo 1°.- Son intermediarios o corredores de propiedades las personas naturales o jurídicas establecidas en Chile que se dedican en forma pública y predominante a esa actividad.

Puede ejercer el corretaje de propiedades cualquier persona, chilena o extranjera que haya aprobado, al menos, la enseñanza media o equivalente y no haya sido condenada por delito contra la propiedad.

Artículo 2°.- Créase el Registro Electrónico de Corredores de Propiedades, de carácter público, en adelante el Registro, en el cual podrán inscribirse todas las personas, naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad

de corretaje de propiedades, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento. El Registro será llevado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

Artículo 3°.- Para la inscripción en el Registro las personas naturales deberán acreditar y proporcionar los siguientes antecedentes:

a) Ser chileno o extranjero con residencia en Chile continua, por más de 3 años, conforme al decreto ley N° 1.094, de 1975, que establece normas sobre extranjeros en Chile.

b) Ser mayor de edad;

c) Nombre completo, rol único nacional y domicilio;

d) Declaración jurada de no encontrarse inhabilitado para su inscripción en el Registro;

e) Licencia de Enseñanza Media o equivalente;

f) No haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva;

g) Haber aprobado, al menos, un curso sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria de duración no inferior a seis meses impartido por instituciones de educación técnica superior acreditadas por el Estado u organismos técnicos de capacitación que cuenten con certificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la ley N° 19.518, y

h) Los demás requisitos que establezca el reglamento.

Artículo 4°.- Para la inscripción en el Registro, las personas jurídicas deberán acreditar y proporcionar los siguientes antecedentes:

a) Razón social, rol único tributario y domicilio de la persona jurídica, según sus estatutos sociales;

b) Nombre del representante legal, rol único nacional, domicilio y vigencia del poder;

c) Nombre completo, rol único nacional y domicilio de los socios o accionistas;

d) Nombre, RUN y domicilio de las personas naturales contratadas para prestar servicios como corredores de propiedades o agentes inmobiliarios;

e) Certificado que acredite por parte del representante legal y/o administrador haber aprobado, al menos, un curso de duración no inferior a 432 horas lectivas, equivalentes a 36 horas semanales en 6 meses sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria impartidos por instituciones de educación técnica superior acreditadas por el Estado u

organismos técnicos de capacitación que cuenten con certificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la ley N° 19.518.

Artículo 5°.- La Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño podrá otorgar al interesado un plazo para subsanar las omisiones o inconsistencias de su solicitud de inscripción en el Registro, el que en ningún caso podrá exceder de 120 días.

Artículo 6°.- La inscripción en el Registro Electrónico de Corredores de Propiedades podrá ser suspendida por las siguientes causales:

a) Cuando el intermediario o corredor deje de cumplir con los requisitos necesarios para la inscripción en el registro señalados en los artículos 3° y 4°.

b) Cuando el intermediario o corredor incurra en incumplimientos reiterados a las obligaciones que le impone la presente ley.

Las medidas de suspensión serán impuestas por la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño, previa audiencia del afectado, a través de una resolución fundada.

Artículo 7°.- La inscripción en el Registro Electrónico de Corredores de Propiedades podrá ser cancelada por las siguientes causales:

a) Pérdida de la carta de nacionalidad o de la residencia;

b) Pérdida de la capacidad civil;

c) Los que hubieren sido condenados con pena aflictiva, mediante sentencia ejecutoriada;

d) Los condenados por los delitos contemplados en los títulos IV y IX del Libro Segundo del Código Penal, por los delitos establecidos en los artículos 59 y 60 de la ley N° 18.045, sobre mercado de valores; por el delito contemplado en el artículo 22 del decreto con fuerza de ley N° 707, de 1982, del Ministerio de Justicia, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley sobre cuentas corrientes bancarias y cheques; por el delito previsto en el artículo 160 del decreto con fuerza de ley N° 3, de 1997, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y, los condenados por los delitos de los artículos 27 y 28 de la ley N° 19.913;

e) Las personas sancionadas con la revocación de su inscripción en alguno de los registros que lleven o regulen las Superintendencias de Valores y Seguros y de Bancos e Instituciones Financieras, o los que hayan sido administradores, directores o representantes legales de una persona jurídica sancionada de igual manera, a no ser que hayan salvado su responsabilidad en la forma que prescribe la ley;

f) Disolución de la sociedad, o modificación del objeto social, que elimine el corretaje de propiedades como actividad del giro;

g) Los funcionarios públicos de exclusiva confianza, y aquellos funcionarios públicos que, en razón de su cargo, tengan dentro del ámbito de sus competencias, la facultad de adquirir, vender o gravar bienes inmuebles a título gratuito u oneroso.

Artículo 8°.- A través de un reglamento del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo se establecerán las normas de ejecución de la presente ley, en todas aquellas materias necesarias para su aplicación. En especial, las relativas al funcionamiento y al procedimiento de inscripción y actualización del Registro Electrónico de Corredores de Propiedades.

Artículo 9°.- Sólo las personas naturales o jurídicas que cuenten con su inscripción vigente en el registro a que refiere la presente ley, podrán publicitar la condición de "agentes o corredores registrados", calidad que podrá ser consignada en la publicidad, contratos u otros medios que serán definidos en el reglamento a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 10.- Las personas jurídicas deberán llevar un registro de los dependientes que desempeñen directamente labores de corretaje y administración inmobiliaria, debiendo capacitarlos para tal efecto.

Artículo 11.- La inscripción tendrá una vigencia de cuatro años, contados desde la fecha del Registro.

Artículo 12.- Para renovar la inscripción debe seguirse el mismo procedimiento regulado por esta ley y su reglamento.

Artículo 13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley, las infracciones en que incurran las personas naturales o jurídicas que presten servicios de corretaje de propiedades o administración inmobiliaria, respecto de sus clientes, serán sancionadas de conformidad con la ley N° 19.496, sobre protección a los derechos de los consumidores.

Artículo 14.- En contra de la resolución de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño que deniegue la inscripción en el Registro, o que suspenda o cancele dicha inscripción, el afectado podrá interponer el recurso de reposición que se tramitará de acuerdo al procedimiento establecido en la ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de la Administración del Estado.

En caso que la Subsecretaría no diere lugar a la reposición, la persona afectada podrá deducir un reclamo de ilegalidad ante la Corte de Apelaciones de Santiago o del domicilio del reclamante, a su elección, de conformidad con las normas dispuestas en el artículo 151 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Artículo 15.- Las personas naturales y jurídicas que actualmente ejercen la actividad de corretaje de propiedades podrán, en el plazo de dos años contado desde la publicación del reglamento de esta ley, acreditar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 3°, 4° de la presente ley, según corresponda.

Artículo primero transitorio.- El reglamento para la aplicación de esta ley deberá dictarse dentro de los noventa días siguientes a su publicación.

Artículo segundo transitorio.- Esta ley comenzará a regir transcurridos 90 días desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 15 de diciembre de 2015; 5 de enero de 2016; 5 y 19 de diciembre de 2017, y 16 de enero de 2018, con la asistencia de los diputados (as) señores (as) Tuma, don Joaquín, Espejo, don Sergio (Presidente); Auth, don Pepe; Bellolio, don Jaime; Chahin, don Fuad; Edwards, don José Manuel; Farcas, don Daniel; Fernández, doña Maya; Jarpa, don Carlos Abel; Kast, don Felipe; Lavín, don Joaquín; Núñez, don Daniel; Poblete, don Roberto; Rocafull, don Luis, y Van Rysselberghe, don Enrique.

Sala de la Comisión, a 22 de enero de 2018.



JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión

Documento adjunto

- Oficio N° 138 de la Excma. Corte Suprema, de fecha 22 de diciembre de 2015, por el cual informa el proyecto.