

Oficio N° 138 -2015

INFORME PROYECTO DE LEY 45-2015

Antecedente: **Boletín N° 10.391-03.**

Santiago, 22 de diciembre de 2015.

Mediante Oficio N° 12.177, de fecha 12 de noviembre de 2015, el Presidente de la Cámara de Diputados, don Marco Núñez Lozano, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 77, incisos segundo y siguientes de la Constitución Política de la República, y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, remitió a la Corte Suprema el texto del proyecto de ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad, con el objeto que se pronuncie respecto de lo dispuesto en los artículos 3° y 4° de dicha iniciativa (boletín N° 10.391-03).

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión del día 18 de diciembre en curso, presidida por el titular señor Sergio Muñoz Gajardo y con la asistencia de los ministros señores Patricio Valdés Aldunate, Héctor Carreño Seaman, Pedro Pierry Arrau, Carlos Künsemüller Lobenfelder, Haroldo Brito Cruz y Guillermo Silva Gundelach, señoras Rosa María Maggi Ducommun, Rosa Egnem Saldías y María Eugenia Sandoval Gouët, señores Juan Eduardo Fuentes Belmar, Lamberto Cisternas Rochas y Ricardo Blanco Herrera, señora Gloria Ana Chevesich Ruiz, señor Carlos Aránguiz Zúñiga, señora Andrea Muñoz Sánchez, señores Carlos Cerda Fernández, Manuel Valderrama Rebolledo y Jorge Dahm Oyarzún, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

AL SEÑOR PRESIDENTE
MARCO ANTONIO NÚÑEZ LOZANO
H. CÁMARA DE DIPUTADOS
VALPARAÍSO

“Santiago, veintiuno de diciembre de dos mil quince.

Visto y teniendo presente:

Primero: Que mediante Oficio N° 12.177, de fecha 12 de noviembre de 2015, el Presidente de la Cámara de Diputados, don Marco Núñez Lozano, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 77, incisos segundo y siguientes de la Constitución Política de la República, y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, remitió a la Corte Suprema el texto del proyecto de ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad, con el objeto que se pronuncie respecto de lo dispuesto en los artículos 3° y 4° de dicha iniciativa (boletín N° 10.391-03);

Segundo: Que la moción parlamentaria establece que la actividad de la intermediación en materia de bienes inmuebles ha tenido diversa regulación en la historia jurídica nacional. Señala que hasta el año 1977, el ejercicio de esta actividad se encontraba normado por las disposiciones de la Ley N° 7.747, de 1943, y su reglamento respectivo, que contemplaba una inscripción de carácter imperativa y habilitante en un Registro de Corredores de Propiedades. Sin embargo, por medio del Decreto Ley N° 953, de 1977, y posteriormente con la Ley N° 18.796, de mayo de 1986, se derogó dicho registro y, con ello, las normas que regulaban el corretaje de inmuebles.

Es a partir de esta última modificación que el ejercicio del corretaje inmobiliario quedó desprovisto no sólo de un registro de carácter público, sino que de todo control por parte de la autoridad estatal. Lo anterior -indican los autores de la moción- no contribuye a la seguridad jurídica de las transacciones, ni a la certeza que debe emanar de dichas relaciones.

Por lo expresado, se sostiene como necesario avanzar en la regulación de la citada actividad en condiciones apropiadas, justas y seguras, de forma tal que las operaciones se realicen con estricto respeto al principio de buena fe, certeza jurídica y libre circulación de los bienes;

Tercero: Que el proyecto consta de cuatro artículos permanentes y un artículo transitorio. El primero define quiénes son corredores de propiedades, los requisitos para ejercer dicha función y la obligación de inscribirse para ejercer la actividad en el Registro Nacional de Corredores de Propiedades. El segundo, crea el referido Registro y lo caracteriza. El tercero, establece el procedimiento de inscripción, el mecanismo de impugnación al rechazo de dicha solicitud y su cancelación. El cuarto, reserva la expresión “corredor de propiedades” a quienes estén inscritos en el registro aludido y establece una multa por las infracciones a lo

dispuesto en el mismo artículo. Finalmente, la disposición transitoria establece un plazo de 90 días para la dictación del reglamento de la ley;

Cuarto: Que opinando sobre una iniciativa de similar naturaleza la Corte Suprema, a través de Oficio N° 53, de 25 de marzo de 2009, informó el proyecto de ley recaído en el Boletín N° 6.228-03¹, que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades. Dicha iniciativa proponía la creación del mismo registro –de corredores de propiedades–, de carácter público y obligatorio, a cargo de una persona jurídica que se adjudicaría la licitación. En él debían inscribirse las personas que desearan ejercer la actividad del corretaje de propiedades².

Respecto a las observaciones que la Corte Suprema formuló a dicha iniciativa legal, se destaca una referente al artículo 3°, en cuanto a la utilización del vocablo “apelación” para referirse a la impugnación en sede judicial de la decisión administrativa que niega la reconsideración del solicitante de inscripción en el registro. Se señaló, en dicha oportunidad, que resulta inapropiado el uso de aquel vocablo, toda vez que en rigor dicho precepto debió referirse más bien a una “reclamación”, que en palabras del proyecto debía ser interpuesta ante el juez de letras. Asimismo, el referido informe consignó la falta de precisión en orden a si el fallo de primera instancia es o no susceptible del recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones respectiva, cuestión que el proyecto debía aclarar;

Quinto: Que se consulta en esta ocasión específicamente por los artículos 3° y 4°, por ser normas de carácter orgánico que dicen relación con la organización y atribuciones de los tribunales de justicia.

¹ El proyecto se encuentra en Primer Trámite Constitucional en la Cámara de Diputados, con su tramitación suspendida desde el 3 de octubre de 2012.

² La iniciativa legal aludida consta de cinco artículos permanentes, que establecen el diseño y forma de operar del Registro Nacional de Corredores de Propiedades. Se destacan los artículos 3 y 4 que se refieren a materias orgánicas:

“Artículo 3: Los encargados del Registro deberán pronunciarse sobre las solicitudes de inscripción dentro del plazo de 30 días desde su requerimiento. Transcurrido el plazo sin pronunciamiento deberá efectuarse la inscripción dentro de tercero día.

Todas las resoluciones deberán ser fundadas y notificadas por carta certificada o correo electrónico, según lo señale el solicitante. La resolución que falle la reconsideración será apelable, dentro del plazo de 10 días, para ante el Juez de letras del domicilio del solicitante.

Si se rechaza la inscripción podrá pedirse reconsideración dentro del plazo de 5 días. Los encargados del Registro deberán pronunciarse con respecto a la reconsideración dentro del plazo de 10 días. Transcurrido este último plazo sin pronunciamiento deberá efectuarse la inscripción dentro de tercero día.

Si se declarare que el rechazo ha sido injustificado, la persona a cargo del Registro será responsable de los perjuicios ocasionados.”

“Artículo 4. La inscripción en el Registro solo podrá ser cancelada mediante resolución firme, previa audiencia del afectado, fundada en haber dejado de cumplir con los requisitos necesarios para la inscripción. Esta resolución será reclamable, en procedimiento sumario, ante el juez de letras del domicilio del solicitante.”

Respecto al artículo 3°. Contempla el procedimiento administrativo de inscripción y un nuevo contencioso administrativo sobre dicha gestión, estableciendo textualmente, lo siguiente:

“Artículo 3°: *Los encargados del Registro deberán pronunciarse sobre las solicitudes de inscripción dentro del plazo de cuarenta y cinco días de presentadas. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento, deberá efectuarse la inscripción dentro de tercero día.*

Todas las resoluciones que se dicten deberán ser notificadas por carta certificada o correo electrónico al domicilio fijado por el interesado en su primera presentación.

De la resolución que rechace la inscripción, la que deberá ser fundada, podrá pedirse reposición dentro de plazo de cinco días. La resolución que falle la reposición deberá dictarse dentro de los diez días siguientes y será reclamable dentro del plazo de cinco días ante el juez de letras del domicilio del interesado.

Si el juez confirma la resolución reclamada, el interesado podrá interponer, dentro del plazo de cinco días, recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de la jurisdicción respectiva, la que tramitará el asunto de acuerdo a las reglas de los incidentes.

La inscripción en el registro sólo podrá ser cancelada, previa audiencia del afectado, por haber dejado de cumplir los requisitos necesarios para la inscripción. Notificada la cancelación, se seguirá el procedimiento señalado en el inciso anterior”.

Se puede inferir que el proponente del proyecto recogió, en alguna medida, las observaciones señaladas, pues supera el uso del término “apelable” por “reclamable”, al aludir a la acción impetrada ante el tribunal frente a la decisión administrativa;

Sexto: Que en lo que toca al tribunal competente para conocer de la reclamación, la iniciativa legal sigue la línea adoptada por la moción predecesora informada por esta Corte, la que se mostró, en esa oportunidad, conforme en que se radicara la competencia en el juzgado de letras del domicilio del solicitante. No obstante ello, cabe considerar que a través del Acta 176-2014, de unificación de procedimientos contenciosos administrativos, esta Corte señaló que para fortalecer la uniformidad y certeza en la aplicación del derecho, es necesario realizar una modificación legal para igualar los procedimientos especiales contenciosos

administrativos que hoy se aplican, proponiéndose entregar la competencia de dichos procesos especiales, en primera instancia, a las Cortes de Apelaciones que correspondan según las reglas generales, debiendo tramitarse las respectivas causas de acuerdo al procedimiento de ilegalidad municipal contemplado por el artículo 151 letras d) a i) del D.F.L. N° 1/2006³, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;

Séptimo: Que de la lectura del inciso tercero del artículo en comento, aparece que la acción de reclamación se deduce contra la resolución administrativa que rechace la reposición, lo que puede dar lugar a entender que, necesariamente, debe agotarse la vía administrativa para poder acudir a la vía jurisdiccional. Teniendo en consideración lo que dispone el artículo 54⁴ de la Ley N° 19.880, sobre

³ Artículo 151.- Los reclamos que se interpongan en contra de las resoluciones u omisiones ilegales

de la municipalidad se sujetarán a las reglas siguientes:

d) Rechazado el reclamo en la forma señalada en la letra anterior o por resolución fundada del alcalde, el afectado podrá reclamar, dentro del plazo de quince días, ante la corte de apelaciones respectiva.

El plazo señalado en el inciso anterior se contará, según corresponda, desde el vencimiento del término indicado en la letra c) precedente, hecho que deberá certificar el secretario municipal, o desde la notificación que éste hará de la resolución del alcalde que rechace el reclamo, personalmente o por cédula dejada en el domicilio del reclamante.

El reclamante señalará en su escrito, con precisión, el acto u omisión objeto del reclamo, la norma legal que se supone infringida, la forma como se ha producido la infracción y, finalmente, cuando procediere, las razones por las cuales el acto u omisión le perjudican;

e) La corte podrá decretar orden de no innovar cuando la ejecución del acto impugnado le produzca un daño irreparable al recurrente;

f) La corte dará traslado al alcalde por el término de diez días. Evacuado el traslado o teniéndosele por evacuado en rebeldía, la corte podrá abrir un término de prueba, si así lo estima necesario, el que se regirá por las reglas de los incidentes que contempla el Código de Procedimiento Civil;

g) Vencido el término de prueba, se remitirán los autos al fiscal judicial para su informe y a continuación se ordenará traer los autos en relación. La vista de esta causa gozará de preferencia;

h) La corte, en su sentencia, si da lugar al reclamo, decidirá u ordenará, según sea procedente, la anulación total o parcial del acto impugnado; la dictación de la resolución que corresponda para subsanar la omisión o reemplazar la resolución anulada; la declaración del derecho a los perjuicios, cuando se hubieren solicitado, y el envío de los antecedentes al Ministerio Público, cuando estimare que la infracción pudiere ser constitutiva de delito, e

i) Cuando se hubiere dado lugar al reclamo, el interesado podrá presentarse a los tribunales ordinarios de justicia para demandar, conforme a las reglas del juicio sumario, la indemnización de los perjuicios que procedieren y ante el Ministerio Público, la investigación criminal que correspondiere. En ambos casos, no podrá discutirse la ilegalidad ya declarada.

⁴ Artículo 54.- Interpuesta por un interesado una reclamación ante la Administración, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión ante los Tribunales de Justicia, mientras aquélla no haya sido resuelta o no haya transcurrido el plazo para que deba entenderse desestimada.

Planteada la reclamación se interrumpirá el plazo para ejercer la acción jurisdiccional. Este volverá a contarse desde la fecha en que se notifique el acto que la resuelve o, en su caso, desde que la reclamación se entienda desestimada por el transcurso del plazo.

Si respecto de un acto administrativo se deduce acción jurisdiccional por el interesado, la Administración deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación que éste interponga sobre la misma pretensión.

bases de los procedimientos administrativos, los particulares tienen un derecho de opción para utilizar a su arbitrio los procedimientos administrativos o judiciales de impugnación, según estimen conveniente, sin que deban agotarse los primeros antes de usar los segundos, sin perjuicio de que el uso de la herramienta de impugnación en sede administrativa, una vez ejercida a elección del administrado, produce el deber de abstención de conocer del asunto por los tribunales en tanto esté pendiente dicho recurso. En otras palabras, el ordenamiento jurídico nacional no exige un orden de prelación entre los procedimientos judiciales y procesos administrativos de impugnación, sino que otorga a los administrados el derecho de elegir la vía de impugnación específica en cada caso. Esta es una regla de gran importancia en el Derecho Administrativo, y que ha sido tratada latamente por la doctrina⁵. Por las razones señaladas, parecería más adecuado que el proyecto de ley establezca que de la resolución que se pronuncia acerca de la inscripción –en términos amplios, lo que incluye la resolución que se pronuncia de la reposición respectiva– podrá reclamarse ante la judicatura competente;

Octavo: Que respecto al artículo 4°. Establece que de las infracciones al uso de la expresión “corredor de propiedades”, conocerán los Juzgados de Policía Local. La norma establece expresamente lo siguiente:

“Artículo 4°: Se reserva el uso de la expresión “corredor de propiedades” únicamente a las personas que se encuentren inscritas en el registro señalado en el artículo segundo.

De las infracciones a lo dispuesto en este artículo conocerán los juzgados de policía local, conforme al procedimiento establecido en el Título I de la ley N° 18.287, correspondiente al domicilio del infractor, quien podrá ser sancionado con multa de 100 a 200 unidades tributarias mensuales, las que se duplicarán en caso de reincidencia”;

Noveno: Que al respecto, parece que sancionar el uso de la expresión “corredor de propiedades” es un mecanismo poco idóneo para cumplir las finalidades de la iniciativa, por dos razones. En primer lugar, pues, como resulta obvio, el uso de una expresión para referir a la actividad que se realiza puede ser fácilmente cambiado sin modificar el rol que materialmente se ejerce, arriesgando una alta tasa de inaplicación de la ley. Así, un rebelde a la normativa podría perfectamente titular su actividad como “intermediador inmobiliario”, “corredor de

⁵ En efecto FERRADA BÓRQUEZ señala: “que no es necesario que el particular agote la vía administrativa para impugnar judicialmente el acto, sino que es el propio particular el que debe optar por la vía administrativa o judicial, según su estrategia de defensa”. FERRADA BÓRQUEZ, Juan Carlos. “Los procesos administrativos en el Derecho Chileno”. Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, XXXVI, 2011, p. 255.

bienes raíces” o “asesor inmobiliario”, entre otras expresiones. En segundo lugar, la disposición regula el uso de un título o nombre de una actividad laboral, y no el ejercicio de la actividad en sí misma, que es lo parece -o debiera inspirar- la regulación propuesta.

La observación anterior, que alerta sobre el acotamiento de la regulación propuesta a la sola denominación de una calidad en la actividad del corretaje sin atender al ejercicio efectivo de la misma, se ve corroborada al analizar el segundo inciso del artículo en comento, que en la única disposición punitiva de la iniciativa se limita a castigar sólo el uso de esa expresión –“corredor de propiedades” – a quienes no estuvieren inscritos en el registro respectivo. Ello es consecuencia lógica de la redacción de dicho inciso, al indicar que “*De las infracciones a lo dispuesto en este artículo*” conocerán los juzgados de policía local, mediante el procedimiento que rige a tales entes jurisdiccionales, aplicando las multas que la norma propuesta indica, redacción que, en todo caso, dista de la especificidad y explicitación directa de la conducta punible que exige el principio de ley cierta. Por lo señalado, pareciera aconsejable que el proyecto contemplara en términos explícitos, específicos y directos la conducta sancionada, considerando la materialidad de la actividad que se pretende regular, como lo hace, a modo de ejemplo, la citada Ley N° 18.045, de Mercado de Valores, que regula expresamente en su artículo 60 letra b) el uso indebido de la actividad de corredor de bolsa con penas de presidio menor en cualquiera de sus grados⁶.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 18 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se acuerda informar en los términos precedentemente expuestos el proyecto de ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad. Oficiese.

Se previene que los ministros señores Pierry, Künsemüller, Cisternas y Aránguiz, señora Muñoz y señor Dahm, además, fueron de opinión de incluir en el informe requerido a esta Corte las siguientes consideraciones en torno al texto del proyecto de ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad:

⁶ Ley N° 18.045, de Mercado de Valores. Artículo 60. Sufrirán las penas de presidio menor en cualquiera de sus grados:

b) Los que actúen directamente o en forma encubierta como corredores de bolsa, agentes de valores o clasificadores de riesgo, sin estar inscritos en los Registros que exige esta ley o cuya inscripción hubiere sido suspendida o cancelada, y los que a sabiendas les facilitaren los medios para hacerlo.

1ª) Que respecto al inciso final del artículo 3º, esto es, lo relativo a la cancelación de la inscripción en el registro, que se genera por haber dejado de cumplir los requisitos necesarios para la inscripción, surgen indeterminaciones normativas relevantes. Así, en primer término, cabe reflexionar sobre el modo en que el ente respectivo a cargo del registro tomará conocimiento del decaimiento de uno de los requisitos para la inscripción. En segundo término, y en tanto es una deficiencia genérica de la iniciativa a que se aludirá más adelante, resulta complejo dotar de facultades de inscripción y cancelación del registro a un ente indefinido por el proyecto, esto es, dejando sin determinación al órgano encargado de fiscalizar y el modo de proceder para tal objetivo, y sin distinguir entre la “cancelación” y “suspensión” del registro, situación opuesta a la que se advierte en la regulación planteada en otros cuerpos normativos con contenido similar, como ocurre, por ejemplo, con la Ley N° 18.045, de Mercado de Valores, que en su artículo 36 contempla la cancelación o suspensión de la inscripción de un emisor de valores en el Registro, la autoridad que fiscaliza, los plazos y las causales de dicha situación⁷, lo que ha permitido obtener mayor seguridad y confianza en el adecuado ejercicio de dicha actividad;

2ª) Que ahora bien, y no obstante no ser objeto de consulta por la Cámara de Diputados, se formularán una serie de observaciones a otras normas dado que, por su tenor, pueden tener incidencia en la actividad jurisdiccional;

3ª) Que así, respecto al artículo 1º, se observa que esta disposición parte definiendo a los corredores de propiedades –la norma alude también a los “intermediarios inmobiliarios”, expresión que no se repite en el resto de articulado, ni siquiera al momento de reservar el uso de la expresión “corredores de propiedades” a quienes estén inscritos en el Registro– como “las personas naturales o jurídicas

⁷ Ley N° 18.045. Art. 36. La inscripción de un corredor de bolsa o de un agente de valores podrá ser cancelada o suspendida hasta por el plazo máximo de un año, cuando la Superintendencia mediante resolución fundada y previa audiencia del afectado así lo determine.

En todo caso, la referida cancelación, o suspensión sólo procederá por haber incurrido el corredor o agente en algunas de las siguientes causales:

a) Dejar de cumplir con todos los requisitos necesarios para la inscripción. La Superintendencia, en casos calificados podrá otorgar al interesado un plazo para subsanar la situación, el que en ningún caso podrá exceder de 120 días;

b) Incurrir en graves violaciones a las obligaciones que le imponen esta ley, sus normas complementarias u otras disposiciones que los rijan.

c) Tomar parte en forma culpable o dolosa en transacciones no compatibles con las sanas prácticas de los mercados de valores.

d) Dejar de desempeñar la función de corredor o agente activo por más de un año.

e) Participar en ofertas públicas de valores o en transacciones de valores que de conformidad a la presente ley deben inscribirse y mantener vigente su inscripción en el Registro de Valores sin que cumplido dichas formalidades, o respecto de las cuales se haya suspendido la cotización.

f) Dejar de cumplir, por razones que le son imputables, obligaciones originadas en transacciones de valores en que ha tomado parte.

establecidas en Chile que se dedican en forma pública y predominante a esa actividad”. La redacción de este primer inciso evidencia al menos dos falencias de relevancia.

La primera, consiste en la limitación del concepto a quienes ejerzan la actividad en forma “pública y predominante”. Además de ser conceptos de difícil determinación en sus contornos, no se observan razones para excluir de la regulación a quienes ejerzan de manera “no pública” o sin publicidad tal actividad, ni a quienes desempeñan ese rol de manera esporádica. Por el contrario, el preámbulo de la moción entrega la idea de regular esta actividad para elevar sus estándares, siendo que el ejercicio subrepticio y por personas que accidentalmente ejerzan el corretaje es el que puede generar mayores riesgos para las personas que, con mayores o menores espacios de voluntad –quien busca una propiedad no elige al corredor de propiedades que tiene a su cargo la venta o arriendo del inmueble que le llega a interesar–, se ven en la necesidad de recurrir a los servicios de estos intermediadores inmobiliarios.

La segunda, radica en el carácter tautológico de la definición de corretaje inmobiliario que emplea el inciso. La lectura de la disposición deja en evidencia que no entrega un concepto normativo de la actividad de pretendida regulación, lo que evidencia una escasa intención regulatoria de fondo o bien una inadecuada técnica que es de vital solución para el resto del articulado;

4ª) Que resulta también llamativo, dentro de los requisitos para figurar en el registro de corredores de propiedades, que el interesado “no haya sido condenado por delito contra la propiedad”. Si bien es frecuente y hasta deseable establecer filtros para el ejercicio de ciertas actividades en que esté envuelto el interés público, particularmente cuando la confianza de las personas juega un rol relevante, la fórmula empleada es merecedora de al menos dos reparos. Primero, por cuanto la referencia a los “delitos contra la propiedad” de manera tan abierta no cumple con la necesaria especificidad y claridad del supuesto que genera la inhabilidad para figurar o ser excluido del registro; desde ya cabe pensar si acaso se refiere al título IX del Libro II del Código Penal, que precisamente recibe esa denominación, o se refiere también a otros delitos contra la propiedad contenidos en cuerpos normativos dispersos. Segundo, pues para los fines pretendidos por la regulación, parece extraño atender sólo a los delitos contra la propiedad y no a otras contravenciones que pueden ser de igual o mayor gravedad y que podrían vincularse a la idoneidad para ejercer la actividad, como las asociaciones ilícitas y otros delitos contra la fe pública;

5ª) Que si bien el inciso tercero del artículo 1° del proyecto establece como “requisito habilitante” para la prestación de servicio del corretaje de propiedades la inscripción en el registro –y con ello el cumplimiento de las condiciones para la inscripción–, no se aprecia un correlato sancionatorio al ejercicio de esas funciones por personas no inscritas, tal como fuera reseñado al comentar el artículo 4°, en tanto se limita a sancionar el uso de la expresión “corredor de propiedades” y no el ejercicio material de tal actividad por personas no inscritas, con independencia de la denominación que le dé el propio sujeto a sus servicios;

6ª) Que dentro del mismo artículo 1°, su inciso final habilita el ejercicio del corretaje a las personas jurídicas, exigiendo para tal efecto que su gerente o representante legal cuente con los mismos requisitos exigidos a las personas naturales para inscribirse en el Registro Nacional. Sobre el particular, junto con ser llamativa la exigencia de requisitos que son propios de personas naturales a las jurídicas –haber cursado enseñanza media o equivalente–, cabe mencionar que una interpretación coherente con los fines del proyecto, debiera concebir que sin perjuicio de la inscripción de la persona jurídica en el registro como corredor de propiedades, siempre debieran inscribirse todas y cada una de las personas que formando parte o prestando servicios para tal empresa ejerzan el rol de intermediarios inmobiliarios;

7ª) Que en cuanto al artículo 2°, que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, resulta observable la falta de determinación de la entidad que estará a cargo del mentado registro, la inscripción y cancelación de las inscripciones, aspecto fundamental que no puede ser desatendido y que fuera observado por esta Corte en el informe anterior a la moción de similar tenor;

8ª) Que finalmente, es necesario señalar que el proyecto contempla un artículo transitorio que consigna que “El reglamento para la aplicación de esta ley deberá dictarse dentro de los noventa días siguientes a su publicación”. Llama la atención que en la iniciativa no exista una referencia más detallada acerca del marco de acción con que se dota a la potestad reglamentaria del Ejecutivo ni se fijen los parámetros de su intervención, aspecto que se torna especialmente crítico al observar vacíos normativos del proyecto de ley, correspondientes a materias que no podrían ser regulados en su esencia por normas infralegales.

Se previene que el ministro señor Aránguiz estuvo por hacer presente, también, que la moción parlamentaria en estudio, además de no referirse y, por lo tanto, no definir con exactitud la persona o entidad encargada de llevar el registro de corredores –aludiendo incluso a “los encargados del Registro”, denotando que serían más de uno-, hace excepción a la regla general en nuestro ordenamiento

jurídico al contemplar una hipótesis de silencio positivo para el caso de faltar el pronunciamiento sobre una solicitud de inscripción dentro de determinado plazo, cuya consecuencia será que deba realizarse la inscripción, dentro de tercero día, y que, por último, quien previene advierte que el texto impone la dictación de un reglamento, empero no puntualiza las materias que éste deberá abordar, en circunstancias que lo lógico sería que el proyecto sí fijara algunos parámetros mínimos de los aspectos que habrán de ser reglamentados.

PL-45-2015”.

Saluda atentamente a V.S.

Sergio Muñoz Gajardo
Presidente

Jorge Sáez Martín
Secretario