

INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN Y JUSTICIA RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE CREA EL REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES.

BOLETÍN N° 6228-03

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia viene en informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de la referencia, originado en una moción de los Diputados señora Denise Pascal Allende y señores Edmundo Eluchans Urenda, Rodrigo González Torres, José Miguel Ortiz Novoa y Alberto Robles Pantoja y de los ex Diputados señores Francisco Chahuán Chahuán, Marcelo Forni Lobos, Antonio Leal Labrín y Eugenio Tuma Zedan.

La Comisión conoce de esta iniciativa en virtud del oficio N° 8904, de 3 de agosto de 2010, de la Presidencia de la Corporación, por la cual se le concedió una semana para informarla, una vez que la Comisión de Economía, Fomento y Desarrollo emitiera su segundo informe reglamentario.

I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea central del proyecto tiene por objeto crear el Registro Nacional de Corredores de Propiedades.

Con tal finalidad:

a.- Define a los corredores de propiedades como las personas naturales o jurídicas establecidas en Chile, que se dedican en forma pública y de manera principal y predominante a esa actividad.

b.- Señala los requisitos para que pueda ejercerse esta actividad, exigiendo, como mínimo, haber cursado enseñanza media o equivalente, no haber sido condenado por delito contra la propiedad o por alguna figura genérica de estafa y encontrarse inscrito en el Registro.

c.- crea el Registro de Corredores de Propiedades estableciendo que tendrá carácter público, gratuito y obligatorio, en el que podrán inscribirse quienes ejerzan esta actividad

d.- dispone que la gestión y administración del Registro estará a cargo de una comisión calificadora de competencias, integrada por un miembro de la Cámara de Comercio de Chile, un representante de las asociaciones gremiales de corredores de propiedades y un miembro nombrado por las organizaciones gremiales de consumidores y usuarios.

e.- establece el procedimiento para las solicitudes de inscripción en el Registro de Corredores, posibilitando pedir reposición ante la misma comisión calificadora en caso de rechazo. De la resolución de ésta podrá reclamarse ante el juez de letras del domicilio del interesado y de lo que éste, a su vez, resuelva, podrá recurrirse de apelación ante la Corte de Apelaciones respectiva.

f.- señala que la inscripción sólo podrá ser cancelada, previa audiencia del afectado, por haber dejado de cumplir con los requisitos necesarios para la inscripción, procediendo en tal caso, la interposición de la reclamación y recursos señalados.

g.- reserva el uso de la denominación de corredor de propiedades únicamente a las personas que se encuentren inscritas en el Registro.

h.- autoriza a las municipalidades a otorgar la patente respectiva para el ejercicio de esta actividad, únicamente a quien acredite la correspondiente inscripción en el Registro.

i.- sanciona con multa el uso indebido de la denominación “corredor de propiedades” y da competencia para conocer de ello a los juzgados de policía local.

j.- fija un plazo de noventa días para la dictación del reglamento, a partir de la fecha de publicación de esta ley.

II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.

Para los efectos de lo establecido en los números 2°, 4° y 7° del artículo 287 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1.- Que los incisos tercero y cuarto del artículo 3° y el inciso tercero del artículo 4° tienen rango de ley orgánica constitucional por decir relación con la organización y atribuciones de los tribunales de justicia, según lo señala el artículo 77 de la Constitución Política.

2.- Que ninguna de sus normas es de la competencia de la Comisión de Hacienda

3.- Que se rechazó la totalidad del articulado del proyecto.

III.- DIPUTADO INFORMANTE.

Se designó Diputado Informante al señor Ricardo Rincón González.

IV.- ANTECEDENTES.

Los autores de la moción parten recordando que bajo la vigencia de la Constitución Política de 1925, el ejercicio del corretaje de propiedades se encontraba regulado por la ley N° 7.747, de diciembre de 1943, la que, entre otras disposiciones, establecía la inscripción obligatoria en el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y encomendaba la fiscalización del ejercicio de la actividad al Ministerio de Economía.

Agregan que más tarde, por medio del decreto ley N° 953, de 1977 y de la ley N° 18.796, de 1986, se derogó el Registro y las demás normas que regulaban el ejercicio de la actividad, de tal manera que hoy día cualquier persona, sin necesidad de cumplir con requisitos o exigencias previas, puede ejercer el corretaje.

Hacen presente que las transacciones inmobiliarias reposan esencialmente en la confianza y buena fe, correspondiendo a los corredores facilitar la intermediación con estricto apego a tales principios, pero que hoy día, por efecto de las disposiciones legales citadas, no está este corretaje afecto a control alguno, lo que ha significado un incremento sustancial de personas que asumen tal actividad, sin contar con la capacitación e idoneidad que el público espera respecto de su ejercicio.

Agregan que, en la práctica, para ejercer la actividad, basta con tener un teléfono y pagar una patente, lo que ha significado que muchas personas se valgan de ella para incurrir en prácticas abusivas o encubrir negocios ilícitos.

Señalan que las asociaciones gremiales de corredores de propiedades existentes en el país, que agrupan a cerca de dos mil miembros, cumplen una importante función en la permanente capacitación de sus asociados y en el control ético, pero nada pueden hacer ante las reprobables conductas asumidas por quienes ejercen la actividad en términos informales y sin control alguno y, si bien existen normas legales que sancionan las ilicitudes cometidas como por ejemplo, retenciones de dinero, comisiones excesivas, simulaciones de contratos, etc., también es cierto que tal descontrol afecta injustamente a quienes ejercen correctamente la actividad.

Recordando que los corredores de seguros y de bolsas de comercio tienen la obligación de estar inscritos y deben acreditar el cumplimiento de requisitos especiales para ejercer la intermediación, resaltan la paradoja existente en el hecho que para garantizar la probidad pública y la transparencia en los mercados, la ley considera a los corredores de propiedades en cuestiones tan delicadas como son el lavado de dinero y la evasión tributaria y les impone obligaciones de control y deberes de reserva, todo lo cual supone cumplir con determinados niveles de especialización, propios de profesionales con experiencia en la materia. Así sucede con el

artículo 3° de la ley N° 19.913, que creó la Unidad de Análisis Financiero, y la resolución exenta N° 64, de 2005, del Servicio de Impuestos Internos, en que el primero, con el objeto de combatir el lavado de dinero y el bloqueo de activos, impone a los corredores de propiedades la obligación de informar sobre las operaciones sospechosas que detecten, mantener registros de sus operaciones, informar al Servicio cuando se les exija y guardar reserva, todo ello bajo severas sanciones, y la segunda, bajo pena de multa, la obligación de presentar declaraciones juradas anuales sobre arrendamientos de bienes raíces no agrícolas en que han tenido participación, para el objeto de prevenir evasiones tributarias.

Hacen presente que, contrariamente a lo que sucede en Chile, países europeos como Francia, Italia, Alemania, España e Inglaterra y sudamericanos como Argentina, Brasil y Uruguay contemplan una reglamentación para esta actividad, que comprende niveles mínimos de formación profesional y controles éticos indispensables para mantener la transparencia de los mercados y el correcto desempeño de los intermediarios. Igualmente, agregan, debe considerarse la dimensión social del corretaje de propiedades, por cuanto en el negocio inmobiliario suele estar involucrado el anhelo de la vivienda propia y una mala calidad de la intermediación puede dar lugar a perjuicios irreparables o largos y costosos pleitos, lo que resalta la conveniencia de su regulación.

V.- DISCUSIÓN PARTICULAR DEL PROYECTO.

a.- Consideración previa.

Cabe hacer presente que este proyecto cuenta con dos informes de la Comisión de Economía, Fomento y Desarrollo, en el primero del cual aprueba la idea de legislar, pero rechaza la totalidad del articulado propuesto. En el segundo informe, la Comisión se pronuncia sobre un nuevo articulado, propuesto íntegramente en la Sala por la vía de indicaciones, el que resultó aprobado en los mismos términos por la Comisión y que es el que se ha reseñado en el capítulo I de este informe.

b.- Discusión

Al iniciar el análisis del proyecto, la Comisión concordó con la inconstitucionalidad que implicaba el carácter obligatorio que se daba a la inscripción en el Registro, por contravenir lo dispuesto en el artículo 19 N° 16, párrafo cuarto y atentar, en consecuencia, en contra de la garantía constitucional de la libertad de trabajo.

En efecto, tal párrafo señala lo siguiente:

“Ninguna clase de trabajo puede ser prohibida, salvo que se oponga a la moral, a la seguridad o a la salubridad públicas, o que lo exija el interés nacional y una ley lo declare así. **Ninguna ley o disposición de autoridad pública podrá exigir la afiliación a organización o entidad alguna como requisito para desarrollar una**

determinada actividad o trabajo, ni la desafiliación para mantenerse en éstos.

En tal sentido, el Diputado señor Burgos expresó su disconformidad con los lineamientos generales de la iniciativa, en razón de que imponía a los corredores de propiedades una exigencia más gravosa que la que afecta al ejercicio liberal de las profesiones de abogado y de médico, cual es la de inscribirse obligatoriamente en un Registro. Agregó que actualmente no era obligatorio formar parte de un colegio profesional y que en el caso de los corredores podía desempeñarse como tal cualquier persona, sin necesidad de título profesional alguno, cuestión que tampoco innovaba la iniciativa por cuanto solamente exigía, como mínimo, haber cursado la enseñanza media o equivalente y no haber sido condenado por delito contra la propiedad o alguna forma genérica de la estafa.

Agregó que la abierta desproporción que establecía este proyecto respecto de las profesiones liberales, lo hacía manifestarse en contra de su aprobación, aún cuando creía que el problema de constitucionalidad que presentaba, podría obviarse si se acogiera una de las indicaciones presentadas en la Sala, la que fue rechazada por la Comisión de Economía, y que daba el carácter de voluntaria a la inscripción en el Registro.

El Diputado señor Rincón concordó con las objeciones formuladas por el Diputado señor Burgos, agregando que las críticas más frecuentes al ejercicio del corretaje, se relacionaban con las altas comisiones que se cobraban, las que solían alcanzar al 5% del valor de las operaciones, bastante mayores que los honorarios percibidos por los abogados que redactan los correspondientes contratos, y la falta de una adecuada asesoría jurídica a los clientes. Sostuvo que muchas de las escrituras de promesa de compraventa redactadas en las oficinas de corretaje, eran rechazadas por los bancos por no cumplir con las exigencias legales, lo que se traducía en una verdadera fuente de litigios, contrariamente a la prevención de los mismos que sería lo deseable por las partes contratantes.

La inscripción obligatoria que se proponía no sólo no solucionaba estos problemas, sino que atentaba contra el derecho a desarrollar libremente cualquier actividad económica, sin perjuicio, además, de que al imponerse como requisito no haber sido condenado por delitos contra la propiedad o por alguna forma de la estafa, se dejaba fuera a quienes hubieren sido condenados por delitos de mayor gravedad.

Insistió en oponerse a la iniciativa, aunque reconoció la posibilidad de analizar su contenido si se estableciera la voluntariedad de la inscripción, toda vez que no podía dejar de reconocer que la existencia de un Registro podría dar cierta legitimidad a quienes ejercieran el corretaje, por la mayor seguridad que ello podría significar para quien solicitara sus servicios.

La Diputada señora Turre dijo ser partidaria de la creación del Registro, toda vez que, a su juicio, era positivo agrupar a personas que ejercieran la misma actividad, ya que ello permitía mayor transparencia, facilitaba la autorregulación e informaba mejor al mercado. No obstante lo cual, coincidió con la crítica expresada en el sentido que la inscripción obligatoria limitaba el ejercicio de la libertad de trabajo.

El Diputado señor Squella estuvo de acuerdo con lo señalado por el Diputado señor Rincón en cuanto a que los problemas más notorios referentes a la actividad de los corredores de propiedades, se relacionaban con las altas comisiones que éstos cobraban, problema que no se corregiría con el establecimiento de un Registro obligatorio, el que, más bien, constituiría un elemento que serviría para coartar la competencia, la que, en definitiva, era la que permitía a la clientela acceder a mejores precios.

Coincidió, asimismo, con la afirmación de que la iniciativa afectaba la garantía constitucional de la libertad de trabajo, pero pensaba que otorgar a la inscripción en el Registro el carácter de voluntaria podría ser útil, por cuanto permitiría a quienes carecen de mayor experiencia en el negocio inmobiliario, acceder a un listado de personas que, de alguna manera, aparecen con mayor reconocimiento o legitimidad para ejercer la actividad. La inscripción voluntaria no afectaría el derecho a dedicarse al corretaje sin estar inscrito ni impediría la contratación de los servicios de quien no figurara en dicho Registro.

El Diputado señor Eluchans dijo ser uno de los patrocinantes de esta iniciativa, pese a tener conciencia de que el carácter obligatorio que se daba a la inscripción, adolecía de inconstitucionalidad. Señaló que había accedido a tal patrocinio a instancias de la Asociación de Corredores de Propiedades, la que exponiendo en la Comisión de Economía, Fomento y Desarrollo, de la que también forma parte, solicitó tal apoyo, pero que, en todo caso, había advertido acerca de las dudas que tenía y anunciado que formularía, como efectivamente lo hizo, la correspondiente indicación.

Señaló que, de acuerdo a su experiencia en el Consejo General del Colegio de Abogados, con la inscripción se buscaba dar al profesional una suerte de calificación adicional, que también creía podría conseguirse en el caso de los corredores de propiedades, mediante una inscripción voluntaria en el Registro.

En todo caso, de mantenerse la obligatoriedad para la inscripción, estaría de acuerdo en rechazar la iniciativa, la que no creía que pudiera enmendarse por la vía de acoger la indicación que presentara en su oportunidad para dar a la inscripción en el Registro el carácter de voluntaria, por cuanto no tendría los votos suficientes en la Sala.

Agotado el debate, la Comisión procedió a pronunciarse artículo por artículo:

Artículo 1°

Define en su primer inciso a los corredores de propiedades como las personas naturales o jurídicas establecidas en Chile, que se dedican en forma pública y de manera principal y predominante a esa actividad.

Su inciso segundo señala los requisitos para que pueda ejercerse esta actividad, exigiendo, como mínimo, haber cursado enseñanza media o equivalente y no haber sido condenado por delito contra la propiedad o por alguna figura genérica de estafa.

Su inciso tercero habilita para el ejercicio de esta actividad siempre que los interesados se inscriban previamente en un Registro Nacional de Corredores de Propiedades

Su inciso cuarto permite el ejercicio de esta actividad también a las personas jurídicas, siempre que su representante o gerente general cumpla los mismos requisitos exigidos a las personas naturales para inscribirse en el Registro Nacional.

Se rechazó por mayoría de votos (6 votos en contra y 1 a favor). Votaron en contra los Diputados señora Turre y señores Burgos, Cardemil, Eluchans, Rincón y Squella.- A favor lo hizo el Diputado señor Díaz.

Artículo 2°.-

Crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, de carácter público, gratuito y obligatorio en que podrán inscribirse quienes cumplan con los requisitos señalados en el artículo 1°. Encomienda la gestión y administración de este Registro a una comisión calificadora de competencias integrada por un miembro de la Cámara de Comercio de Chile, un miembro designado por las asociaciones gremiales de corredores de propiedades y un miembro nombrado por las organizaciones nacionales de consumidores y usuarios, para lo cual las dos últimas organizaciones nombradas deberán estar inscritas en el registro del Ministerio de Economía

Al igual que en el caso anterior, se rechazó por mayoría de votos (6 votos en contra y 1 a favor). Votaron en contra los Diputados señora Turre y señores Burgos, Cardemil, Eluchans, Rincón y Squella. A favor lo hizo el Diputado señor Díaz.

Artículo 3°.-

Dispone que los encargados del Registro deberán pronunciarse sobre las solicitudes de inscripción dentro del plazo de treinta días de presentadas. Si transcurrido ese plazo no hubiere un pronunciamiento, deberá efectuarse la inscripción dentro de tercero día.

Su inciso segundo agrega que todas las resoluciones que se dicten deberán notificarse por carta certificada o correo electrónico al domicilio fijado por el requirente en su primera presentación.

Su inciso tercero señala el procedimiento para las solicitudes de inscripción en el Registro de Corredores, estableciendo la posibilidad de pedir reposición ante la misma comisión calificadora en caso de rechazo. De la resolución de ésta podrá reclamarse ante el juez de letras del domicilio del interesado y de lo que éste, a su vez, resuelva, podrá recurrirse de apelación ante la Corte de Apelaciones respectiva.

Su inciso final indica que la inscripción sólo podrá ser cancelada, previa audiencia del afectado, por haber dejado de cumplir con los requisitos necesarios para la inscripción, procediendo en tal caso, la reposición, reclamación y apelación descritas en el párrafo anterior.

Se rechazó por mayoría de votos (6 votos en contra y 1 a favor). Votaron en contra los Diputados señora Turres y señores Burgos, Cardemil, Eluchans, Rincón y Squella. A favor lo hizo el Diputado señor Díaz.

Artículo 4°.

Reserva en su inciso primero, el uso de la denominación de corredor de propiedades únicamente a las personas que se encuentren inscritas en el Registro.

Su inciso segundo permite a las municipalidades otorgar la patente respectiva para el ejercicio de esta actividad, únicamente a quien acredite la correspondiente inscripción en el Registro.

Su inciso tercero sanciona con multa las infracciones a lo dispuesto en este artículo y da competencia para conocer de ello a los juzgados de policía local.

Se rechazó por unanimidad. Participaron en la votación los Diputados señora Turres y señores Burgos, Cardemil, Díaz, Eluchans, Rincón y Squella.

Artículo transitorio.

Fija un plazo de noventa días para la dictación del reglamento, a partir de la fecha de publicación de esta ley.

Se rechazó por mayoría de votos (6 votos en contra y 1 a favor). Votaron en contra los Diputados señora Turres y señores Burgos, Cardemil, Eluchans, Rincón y Squella. A favor lo hizo el Diputado señor Díaz.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el señor Diputado Informante, esta Comisión propone la siguiente indicación al proyecto aprobado por la Comisión de Economía, Fomento y Desarrollo:

Para rechazar los artículos 1°, 2°, 3° y 4° permanentes y el artículo transitorio.

Sala de la Comisión, a 13 de julio de 2011.

Acordado en sesión de igual fecha con la asistencia de los Diputados señor Alberto Cardemil Herrera (Presidente), señora Marisol Turres Figueroa y señores Jorge Burgos Varela, Marcelo Díaz Díaz, Edmundo Eluchans Urenda, Cristián Monckeberg Bruner, Ricardo Rincón González y Arturo Squella Ovalle.

Asistió, asimismo, a la sesión el Diputado señor Marcelo Schilling Rodríguez.

EUGENIO FOSTER MORENO
Abogado Secretario de la Comisión