

**INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, FOMENTO Y DESARROLLO  
RECAÍDO EN EL PROYECTO QUE CREA EL REGISTRO NACIONAL DE  
CORREDORES DE PROPIEDADES.**

**BOLETÍN N° 6228-03-1<sup>1</sup>**

**(TEXTO DEL ARTICULADO RECHAZADO)**

---

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Economía, Fomento y Desarrollo pasa a informar el proyecto de ley, de origen en una moción de la Diputada señora Denise Pascal Allende; de los Diputados 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 Zedán, que se individualiza en el epígrafe, en primer trámite constitucional y reglamentario, sin urgencia.

**I.- CONSTANCIAS PREVIAS.**

**1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO.**

Establece un nuevo estatuto jurídico, con el propósito de crear un Registro Nacional de Corredores de Propiedades.

**2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.**

El inciso segundo del artículo 3° y el artículo 4° del proyecto tienen rango de norma orgánica constitucional, conforme lo preceptuado en el artículo 77 de la Constitución Política de la República de Chile.

**3.- TRÁMITE DE HACIENDA.**

No requiere de dicho trámite.

**4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL, POR MAYORÍA DE VOTOS.**

VOTARON A FAVOR LOS DIPUTADOS SEÑORES DÍAZ, DON MARCELO; JARPA, DON CARLOS ABEL; LEAL, DON ANTONIO; ORTIZ, DON JOSÉ MIGUEL Y TUMA, DON EUGENIO, Y EN CONTRA LOS DIPUTADOS SEÑORES ARENAS, DON GONZALO Y PAYA, DON DARÍO.

**5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL SEÑOR JOAQUÍN TUMA ZEDÁN.**

\*\*\*\*\*

---

<sup>1</sup> La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: [http://www.camara.cl/pley/pley\\_buscador.aspx](http://www.camara.cl/pley/pley_buscador.aspx)

La Comisión contó con la asistencia y colaboración de los señores **Hugo Lavados**, Ministro de Economía, Fomento y Reconstrucción; **José Tomás Morel** y **Carlos Rubio**, asesores de esa cartera; **José Roa**, Director Nacional del Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC); **Víctor Ossa**, Director de la Unidad de Análisis Financiero del Ministerio de Hacienda; **Pablo González**, Subdirector Jurídico del Servicio de Impuestos Internos; **José Francisco Montalva**, Presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP); **José Bocaz**, Presidente de la Asociación de Corredores de Propiedades de Chile (COPROCH) y **Jorge Molina**, abogado.

## **II.- ANTECEDENTES.-**

Exponen los autores de esta iniciativa que bajo la vigencia de la Constitución Política del Estado de 1925 y hasta el año 1977, el ejercicio del corretaje de propiedades se encontraba regulado por las disposiciones de la ley N° 7.747, de 24 de diciembre de 1943 y su Reglamento (decreto N° 1205, de octubre de 1944, del Ministerio de Economía).

Agregan que, entre otras normas, el ejercicio del corretaje de propiedades, fiscalizado por el Ministerio de Economía, contemplaba la inscripción obligatoria en un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, tal como hoy ocurre con los corredores de seguros y corredores de las bolsas de comercio.

Las transacciones inmobiliarias reposan esencialmente en la confianza y buena fe, correspondiendo a los corredores facilitar e intermediar para que las operaciones en que ellos intervienen se realicen con estricto respeto a tales principios.

Por medio del decreto ley N° 953, de 15 de octubre de 1977 y la ley N° 18.796, de 24 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 propiedades, por lo que ésta pasó a ser una actividad que cualquier persona puede realizar sin limitaciones ni exigencias previas.

Sostienen que, a la fecha, el corretaje de propiedades carece de todo tipo de control, situación que no sucede con los corredores de seguros y de bolsa, los que deben acreditar el cumplimiento de requisitos especiales para ser autorizados como intermediarios de negocios ajenos.

Añaden que el libre acceso a la actividad de corredor de propiedades, ha dado origen a un incremento sustancial de personas que asumen la mencionada calidad, sin contar con los estándares de capacitación e idoneidad que el público espera en ese tipo de intermediación.

Argumentan que la falta de una regulación que norme la actividad de corretaje de propiedades, donde se establezcan requisitos mínimos de capacitación y solvencia que garanticen un desempeño correcto de la misma, provoca que muchas personas ejercen esas funciones o se valen de ellas como pantalla para incurrir en prácticas abusivas u ocultar negocios ilícitos. En los hechos, basta tener un teléfono y pagar una patente municipal para actuar libremente en un mercado cada día más complejo y exigente.

Las asociaciones gremiales de corredores de propiedades que existen en el país, con una afiliación aproximada de dos mil miembros, cumplen una relevante función en la capacitación permanente de sus asociados y en el control ético de la actividad, pero nada pueden hacer frente a

las conductas reprochables de quienes, de manera informal, participan como agentes de corretaje de propiedades sin cumplir con la idoneidad mínima para hacerlo, operando sin fiscalización alguna, prestando servicios de pésima calidad, ofreciendo a su turno propiedades que no les han sido encomendadas, reteniendo dineros dados en garantía, cobrando comisiones exorbitantes, simulando contratos o encubriendo operaciones ilícitas, etc. Reconocen que si bien es cierto que existen normas legales que castigan tales ilícitos, no es menos cierto que la actividad misma experimenta un menoscabo que recae injustamente en quienes la ejercen correctamente, prestando en forma habitual esos servicios. En definitiva, es el mercado inmobiliario el que se ve afectado en su transparencia cuando los agentes que intervienen carecen de la idoneidad necesaria.

Paradojalmente, algunas leyes y regulaciones dictadas en los últimos años para garantizar la probidad pública y la transparencia de los mercados, han incorporado a los corredores de propiedades, en asuntos tan delicados como son el lavado de dinero y la evasión tributaria, obligaciones de control y reserva, que suponen niveles de especialización propios de profesionales con experiencia en la materia. Es así como el artículo 3° de la ley N° 19.913 que creó la Unidad de Análisis Financiero (UAF) para combatir el lavado de dinero y el blanqueo de activos, impone a los corredores de propiedades la obligación de informar operaciones sospechosas que adviertan en el ejercicio de sus actividades, mantener registros especiales de sus operaciones, informar cuando se les exija por esa entidad y guardar reserva, bajo estrictas sanciones en caso de incumplimiento. Por su parte, el Servicio de Impuestos Internos, por resolución exenta N° 64 del 30 de junio de 2005, impuso a los corredores de propiedades la obligación, bajo pena de multas, de presentar declaraciones juradas anuales sobre las operaciones de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas en las que les ha tocado intervenir, con el objeto de prevenir evasiones tributarias. Resulta evidente que esas normas suponen una mínima capacidad e idoneidad en quienes ejercen el corretaje inmobiliario, supuesto que no se cumple si en el sector actúan personas que se aprovechan de las facilidades de acceso para incurrir en prácticas dolosas, al margen de toda posibilidad de control.

Al contrario de lo que ocurre en Chile, en que no existe la profesión de corredor de propiedades a nivel universitario o técnico, ni una reglamentación elemental que permita garantizar el correcto desempeño de la actividad en el mercado, los países europeos como Francia, Italia, Alemania, España e Inglaterra, además de varios Estados de Norteamérica y algunos países de Sudamérica, como Argentina, Brasil y Uruguay, han regulado la actividad estableciendo niveles mínimos de formación profesional, decálogos de buen comportamiento y controles éticos, además de otros requisitos que constituyen condiciones indispensables para mantener la transparencia del mercado y el buen desempeño profesional de los agentes intermediarios. 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 altos niveles de probidad y capacitación profesional, en resguardo de la fe pública. Es por ello que se hace necesario establecer un marco normativo que gradualmente permita una mayor profesionalización de quienes se dedican al corretaje inmobiliario.

Igualmente, precisan que se debe considerar además la dimensión social del corretaje de propiedades, puesto que para la gran mayoría de los ciudadanos de Chile en todo negocio inmobiliario está involucrado generalmente el anhelo de la vivienda propia, de modo que si el negocio fracasa por una errónea o mala calidad del servicio de intermediación, los afectados quedan expuestos a experimentar daños cuantiosos y a veces

irreparables, viéndose obligados, en muchos casos, a soportar largos pleitos judiciales con los consiguientes costos, a más del impacto que ello produce en el grupo familiar. Ello demuestra que la actividad de intermediación en la compra y venta y/o arrendamiento de bienes raíces, constituye una actividad comercial de gran trascendencia social cuyo ejercicio debe ser convenientemente regulado.

Concluyen que a través de este proyecto se propone la creación de un Registro Nacional a cargo de la persona jurídica que se lo adjudique, en el que deberán inscribirse las personas que deseen ejercer la actividad de corredores de propiedades, a quienes se les exigirá acreditar requisitos básicos que se indican en el texto. Tales requisitos, de aplicación general, resultan razonables para asegurar el correcto desempeño de la actividad en el sector cada vez más complejo y competitivo del mercado inmobiliario, en que la confianza del público en los agentes intermediarios debe ser convenientemente resguardada, por la trascendencia social que la labor de intermediación inmobiliaria representa. Al mismo tiempo, y con el propósito de estimular la especialización profesional de quienes ejercen el corretaje, el Proyecto exige la acreditación de conocimientos suficientes en la materia, junto a otros requisitos de inscripción en el Registro.

### **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

Consta de cinco artículos, que establecen un estatuto legal especial, con miras a crear un Registro Nacional de Corredores de Propiedades

Su **artículo 1º** define a los corredores de propiedades; señala los requisitos que deben tener para ejercer su actividad y establece la obligación de inscribirse en un registro nacional y sanciones por actuar como corredor sin estar inscrito.

Su **artículo 2º** aborda la creación del Registro, mediante licitación.

Su **artículo 3º** consagra el procedimiento de inscripción en el referido registro.

Su **artículo 4º** se refiere al caso de cancelación de la inscripción en el registro y el procedimiento de reclamación respectivo ante la justicia ordinaria.

Su **artículo 5º** expresa que se reserva el uso de la expresión "corredor de propiedades" sólo a las personas que se encuentren inscritas en el Registro.

### **III.- INTERVENCIONES.**

Don **Pablo González**, Subdirector Jurídico del Servicio de Impuestos Internos, opinó que este proyecto es favorable, toda vez que se especifica la licitud de una actividad, que se incluye un tipo específico de carácter penal, que sanciona el ejercicio de la actividad de corretaje de propiedades sin estar debidamente habilitado para ejercerla, sin perjuicio que ya existe un delito de esa naturaleza consagrado en el artículo 97 N° 8 del Código Tributario, por lo tanto habrían dos leyes sancionado una misma conducta.

Para la autoridad tributaria es beneficioso que la ley defina quien desarrolle, dentro de un estado de derecho, una actividad

determinada y quiénes están fuera, de manera que se les pueda perseguir penalmente.

Respecto de lo que establece el proyecto sobre el requisito para ser corredor, en orden a no haber sido condenado por delito contra la propiedad o alguna figura especial de estafa, la propia moción va más allá, en sus consideraciones o fundamentos, de aquellos delitos que sancionan la estafa, fraude o similares, sino que incluye a los que atentan contra la fe pública o incluso contra el orden público económico. La sugerencia, por tanto va en ampliar la condición que se establece para el ejercicio del corretaje a no haber sido condenado a una figura genérica de un delito que merezca pena aflictiva o bien a una comprensión mayor de delitos que afecten no sólo el patrimonio de un particular como sería la estafa, sino que también a la fe pública o al orden público económico.

No hay una simetría de los requerimientos que se establecen a las personas naturales para registrarse así como para las personas jurídicas. Se da la situación que posiblemente para una persona analfabeta sea conveniente constituir una persona jurídica y contratar a alguien que haya estudiado unos dos semestres y así desarrollar la actividad de corretaje, no obstante que el representante de la sociedad, que no necesariamente es el que desarrolla la actividad de corretaje, sea en definitiva el que ostente estos requisitos de educación. Además, el proyecto no contempla de qué manera la persona jurídica es responsable ante cualquier actividad ilícita que pudieran cometer las personas. El Registro, a través de su reglamento, debiera incorporar no sólo a los representantes, sino que a aquellos que ejercen el corretaje en el hecho, es decir se debiera establecer la necesidad de transparentar las personas que ejercen esta actividad, en el contexto de una persona jurídica. Además, no se indica en la moción a través de qué organismo se dictará el reglamento, que, a su juicio, debe ser el Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

Agregó que le parece que podrían ampliarse los requerimientos de publicidad que se le debe otorgar a quienes se encuentran inscritos en este Registro, de manera que toda documentación asociado a esa actividad deba necesariamente incluir una mención a este Registro, como, por ejemplo, boletas y facturas que emiten estos comerciantes.

Desde el punto de vista procesal, se debe invertir el procedimiento referido en el artículo 3º, en el sentido de invertir el orden que allí se señala, de manera que se consideren los efectos de la apelación con posterioridad a la circunstancia de emitirse una reconsideración.

Indicó que la utilidad del Registro es saber quien está dentro y fuera de la actividad de corretaje, para efectos de saber –en definitiva- quien es contribuyente, y que, por ende, paga impuestos.

Don **Víctor Ossa**, Director de la Unidad de Análisis Financiero del Ministerio de Hacienda, señaló que en la moción no existe claridad respecto de quién aplica las sanciones en el ámbito administrativo y su entidad tiene facultades sancionatorias en ese ámbito, aunque hubo muchas dificultades al no estar absolutamente detallado el procedimiento sancionatorio en el proyecto de ley que creó la Unidad de Análisis Financiero, ni en el reglamento respectivo, por lo que ello debe añadirse.

Sostuvo que está de acuerdo que se establezca un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, toda vez que una de las mayores dificultades que han experimentado ha sido el poder acceder a aquellos sujetos que por ley son los llamados “obligados”, que son los que deben reportar

operaciones sospechosas a su Unidad para efectos de “lavado” de activos, entre otros ilícitos. El tema es simple cuando se trata de la banca y de los corredores de bolsa, ya que esas entidades están debidamente registradas, pero cuando se trata de industrias tales como casas de cambios o corredores de propiedades, se hace bastante complejo y la Unidad de Análisis Financiero, más que un órgano de persecución, es de prevención de lavado de activos y la única forma de hacer esa labor es pudiendo identificar estas operaciones, con la información que otorgan determinadas entidades y en el caso de los corredores de propiedades es un universo muy grande y no se ha podido detectar a todos y sería pertinente que tuvieran la obligación de informar sobre operaciones sospechosas y que, por lo mismo estuviesen registrados, conforme lo disponga la ley.

Don **José Tomás Morel**, Jefe de la División de Desarrollo de Mercados del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, precisó que desde una perspectiva de regulación de mercado, surgen diversas dudas sobre la prioridad que se debe dar a este mercado, mediante la creación de un Registro de Corredores de Propiedades y los requisitos para pertenecer a él.

En efecto, argumentó que -en primer lugar- el Ministerio tiene información preliminar del SERNAC, en orden a que este mercado no tiene un alto nivel de conflictividad, en relación con los reclamos generales de denuncias que se dan en otros mercados.

Los conflictos que puedan surgir en este mercado, hoy se canalizan a través de la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores, y tienen el tratamiento que se les da al resto de los otros mercados y de existir fallas se debe modificar la referida ley.

En segundo término, están disponibles los instrumentos habituales mediante los cuales los oferentes (servicios de corretaje de propiedades) deben diferenciarse; existen incentivos en invertir en publicidad, está el rol de las entidades gremiales que actualmente lo ejercen, dando un sello de calidad al estar asociado en gremios conocidos; es decir esos instrumentos que están disponibles en el mercado se pueden explotar de forma más intensa, invirtiendo más en publicidad y así diferenciarse entre aquellos que están certificados por una entidad de prestigio y el consumidor elige a quien tenga esa certificación, y se asegura que cumple con determinados requisitos en desmedro de aquellos que actúan libre o informalmente; entonces por medio del mercado se puede diferenciar la calidad de los corredores de propiedades.

En tercer lugar, este no es un mercado particularmente complejo para el consumidor, quien puede habitualmente distinguir entre un buen servicio de uno malo, por lo que existen incentivos a invertir en reputación, ya que si se da un mal servicio se pierden clientes y, por ende, no se dan recomendaciones.

Asimismo, expresó que la ley de arriendo protege a usuarios frente a contratos mal redactados.

Aclaró que este no es un mercado cautivo, ya que no se está obligado a contratar los servicios de un corredor de propiedades al hacer un contrato de compraventa o de arriendo de inmueble, ya que podría salir más caro.

En la creación de este Registro de Corredores de propiedades siempre existe algún riesgo de “ablandar” la competencia, aunque no de incurrir en prácticas contrarias a la competencia. Es decir, cuando se conocen quienes son los oferentes, o corredores, sus direcciones, o quien

ingresa y sale, ello facilita la acción de asociaciones gremiales, que pueden empezar a sugerir precios a los integrantes de estos registros o determinadas prácticas que pueden llevar ablandamiento de la competencia.

Se debe destacar que el **Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción**, con la idea de allegar mayores antecedentes al estudio de esta moción, encargó un estudio sobre el mercado del corretaje de propiedades a la **empresa GTD Ingenieros Consultores LTDA**, que -en junio de 2009- elaboró un informe sobre “Regulación del mercado de corretaje de propiedades”, que, en lo sustancial, concluye y recomienda lo siguiente:

- No existe un criterio uniforme en la normativa internacional respecto a las condiciones que se imponen a la actividad. En algunos casos se imponen registros manejados por el Estado, otros manejados por las asociaciones de corredores, y en otros casos no se aplican sistemas de registro ni de otorgamiento de licencias. Las condiciones de capacitación son también variables.

- En la normativa chilena son pocas las actividades que exigen licencias estatales o la inscripción en registros de alguna naturaleza

- En los casos en que se aplica este tipo de regulación puede advertirse que la justificación se encuentra en claras asimetrías de información en actividades de alta importancia social (salud, derechos laborales), o en la necesidad de cautelar la transparencia en el uso de los recursos públicos. Efectivamente, en la experiencia de los últimos 20 años, en nuestro país sólo se han creado registros o exigencias especiales en sectores en que existe una clara asimetría de información, cuando los riesgos de mala asesoría o servicio involucran eventuales daños a la vida, la salud, o la seguridad de la infraestructura; cuando se trata de servicios que involucran el manejo delegado de valores y recursos financieros; cuando involucran sancionar o controlar la legalidad de los actos del cliente; es decir, cuando el agente incluye entre sus responsabilidades el resguardar derechos de alta importancia social, y no existe otra forma de control del agente que la regulación y la fiscalización directa del Estado.

- Un factor adicional que justifica la exigencia de registros es el manejo de recursos pecuniarios en mercados de alta complejidad, como los seguros y la bolsa de valores.

- El mercado de transacciones de bienes inmuebles no presenta grandes problemas de información para los potenciales clientes, ni la actividad de corretaje representa niveles de complejidad que permitan altas asimetrías de información entre el corredor y el cliente.

- El corredor de propiedades no maneja directamente activos o valores, excepto en el caso de administración de arriendos.

- El corretaje de propiedades no es una actividad que involucre recursos públicos, ni servicios o derechos sociales de alta prioridad.

- El corretaje de propiedades se realiza actualmente en Chile sin que existan antecedentes de conflictos de importancia. No se registran reclamos ante el SERNAC por encima de otras actividades económicas no reguladas.

Lo anterior pone en duda la necesidad de regular la actividad de corretaje de propiedades a través de establecer registros y condiciones especiales de capacitación; no está claro que efectivamente el mercado se beneficiaría más que perjudicaría al establecer restricciones a la entrada, como de hecho lo son las propuestas del proyecto de ley.

Sin embargo, en cualquier mercado los agentes intermediarios deben realizar la actividad bajo un grado mínimo de formalización. De esta forma, idealmente el corretaje de propiedades debería ser realizado por agentes que cumplieran con algunas condiciones, tales como haber realizado la iniciación de actividades ante el Servicio de Impuestos Internos bajo el rubro “corretaje de propiedades”, o haberse constituido como empresa, con Rut y domicilio conocido.

Las asociaciones de corredores pueden jugar un rol importante en el aumento del nivel de capacitación de quienes ejercen la actividad; por una parte, las asociaciones pueden promover a través de la publicidad una actitud más exigente y más prudente de los potenciales usuarios de sus servicios; por otra parte, pueden crear programas de capacitación en coordinación con institutos profesionales. A través de campañas de las asociaciones, estos pueden diferenciarse ante el mercado, sin necesidad de recurrir a sistemas de exclusión obligatorios. Este tipo de esfuerzos tienen además la ventaja de fomentar el uso de corredores y reducir las transacciones directas, que se realizan sin ningún tipo de asesoría.

Por todo lo anterior, este consultor recomienda no innovar en materia de regulación del mercado de corretaje de propiedades.

En caso de seguir adelante con el proyecto se recomienda reducir las exigencias de éste de la siguiente forma:

- Establecer en una ley que la actividad sólo puede ser ejercida por personas naturales que hayan realizado iniciación de actividades bajo el rubro de “corredores de propiedades”, o establecido una persona jurídica, con Rut patrimonio y domicilio definido.

- Instaurar un registro voluntario administrado por las asociaciones, que permita a sus asociados diferenciarse claramente publicitando sus características, y su afiliación.

- Alternativamente, establecer un registro, cuyas exigencias serían las siguientes:

- a) Podrían inscribirse personas naturales que hayan realizado iniciación de actividades bajo el rubro de “corredores de propiedades”, o establecido una persona jurídica, con Rut, patrimonio y domicilio definido.

- b) Las personas naturales, o en caso de empresas corredoras, el gerente general, requerirían haber cumplido con la enseñanza media, y no tener antecedentes penales.

- c) El registro sería administrado por el Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

Lo anterior permitiría que se exija la formalización de la actividad de corretaje de propiedades, y que se ejerciera fiscalización sobre los corredores que se incorporan al registro, sin levantar altas barreras de

entrada a la actividad. Por cierto, la diferenciación de calidad seguiría siendo una responsabilidad de las asociaciones de corredores.

Por oficio N° 53, de 25 de marzo de 2009, la **Excma. Corte Suprema**, en virtud del mandato constitucional, informó acerca de esta moción, que, en lo pertinente, observa que:

.- En lo que se refiere a técnica legislativa, y para una mejor comprensión de la norma, se advierte que el contenido del inciso segundo del artículo 3°, debiera quedar a continuación del tercero y no precederlo. Es decir, el siguiente texto debiera quedar a continuación del punto final del inciso tercero del artículo tercero: La resolución que falle la reconsideración será apelable, dentro del plazo de 10 días, para ante el Juez de letras del domicilio del solicitante.

.- El vocablo “apelación” que utiliza el inciso segundo del artículo 3° resulta inapropiado, toda vez que en rigor dicho precepto ha debido referirse más bien a una reclamación que debe ser interpuesta ante el juez de letras. Cabe observar que en cambio el artículo 4° del proyecto, en una situación análoga, efectúa como corresponde un uso correcto del término reclamación.

.- Desde otro punto de vista, es necesario tener presente que no se precisa si el fallo de primera instancia es o no susceptible del recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones respectiva, cuestión que el proyecto debería aclarar. Esta observación es válida para los dos artículos analizados.

.- Llama la atención que no se indica quién es la autoridad que deberá llamar a licitación para adjudicar la creación del Registro de Corredores de Propiedad. En el pasado era el Ministerio de Economía la autoridad encargada de dicho Registro.

.- Finalmente, en el evento que la ley sea viable, sería recomendable una disposición transitoria para que el Poder Ejecutivo proceda a dictar el reglamento que contendrá la normativa indispensable para llamar a licitación y determinar la persona jurídica, institución o autoridad, que será encargada de llevar el Registro de Corredores de Propiedades, así como el plazo que se fijará para la inscripción de quienes actualmente se desempeñan como corredores.

Don **José Bocaz**, Presidente de la Asociación de Corredores de Propiedades de Chile (COPROCH), puntualizó que la moción viene a dar satisfacción a una sentida aspiración de los profesionales del rubro registrados en la Asociación Gremial, en el sentido de contar con un respaldo legal que permita tener un adecuado control sobre quienes ejercen esta actividad en forma indiscriminada sin contar con la preparación adecuada para asesorar correctamente a quienes requieren de sus servicios.

Actualmente, la entidad lleva un registro de socios debidamente calificados y preparados para cumplir con esta delicada función, los cuales, en forma absolutamente voluntaria, están sujetos a los correspondientes estatutos y acatan las disposiciones contenidas en un estricto reglamento de ética y disciplina, en el desempeño de sus asesorías. Lo que demuestra el interés de cada uno de ellos para actuar en forma profesional y contar con el respaldo de una Institución de prestigio en el quehacer de los servicios inmobiliarios del país.

Sin embargo, al no existir una herramienta legal que controle las actividades del corretaje de propiedades, conteniendo normas claras y precisas para su funcionamiento, permite que una gran cantidad de personas se dediquen a esta profesión sin ningún control, ya 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 exigen ni condiciones de escolaridad ni menos demostrar conocimientos en las variadas materias que competen a sus asesorías especializadas.

Destacó que en su Asociación son muchas las consultas y reclamos que se reciben diariamente, relacionados con procedimientos impropios de personas que actúan como seudo corredores de propiedades, cometiendo hechos dolosos impropios de un profesional, afectando con ello el prestigio de quienes ejercen esta profesión acogidos a las enseñanzas recibidas en las asociaciones gremiales, las cuales no cuentan con recursos o medios legales que permitan denunciar a estos malos elementos y someterlos a la potestad de nuestras leyes.

El contar con una ley que obligue al registro de quienes ejercen el corretaje de propiedades, y contengan 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, perseguir a quienes ilegalmente ejerzan esta actividad en forma indiscriminada.

Añadió que el Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC), debe haber recibido una buena cantidad de reclamos por el mal proceder de algunos corredores de propiedades que ejercen en forma indiscriminada esta actividad y, al parecer, estos reclamos no son acogidos por esta Institución, por tratarse, a su juicio, de delitos comunes que podrían calificarse como apropiación indebida, o bien, como una estafa. Por este motivo, han llegado algunos exhortos desde diversos juzgados civiles, pidiendo antecedentes de personas que han sido demandadas por quienes se han sentido afectados por su mal proceder.

Precisó que, hasta el momento, se ha tratado de seudo corredores de propiedades que no están inscritos en sus registros y su asociación no tiene recursos legales que le permitan hacerse parte de los juicios, pese a que algunos de los denunciados hacen uso indebido del nombre de COPROCH, para promover su mala gestión.

Es necesario dejar constancia, dijo, que COPROCH A. G. está autorizada para dictar cursos de capacitación externa en forma expresa por el Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción y que la malla curricular contempla materias, donde se destacan: los aspectos legales que rigen la compra venta de inmuebles y el arrendamiento de los mismos. La importancia 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. Se imparten conocimientos básicos de contabilidad y obligaciones tributarias de los corredores. Se difunden principios éticos para ejercer la profesión. Se hace un análisis práctico de escrituras, y se enseñan procedimientos de financiamiento, etc.

En síntesis, se entregan los conocimientos que se han analizado como los más adecuados para que los asociados y los egresados puedan asesorar convenientemente a quienes requieran de sus servicios.

El Servicio de Impuestos Internos (SII), después de largas conversaciones, donde se discutía acerca del secreto profesional, dispuso que los corredores de propiedades deben anualmente remitirle la declaración jurada N° 1835, en la cual se informa con valores actualizados, las rentas percibidas por los arrendadores que hayan entregado en administración sus inmuebles arrendados, cuando el avalúo fiscal de dicha propiedad 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. Sin embargo, cuando un particular cualquiera concurre a las oficinas del SII para iniciar actividades como corredor de propiedades, no le exige otra cosa que su cédula de identidad, sin importar si entienden algo de corrección monetaria, sin comprenden las instrucciones contenidas en el documento y, por último, si están calificados con los conocimientos necesarios para ejercer esta actividad. Cree que sería bueno exigir a quien concurre a iniciar actividades como corredor de propiedades que acredite su idoneidad para ejercer estas gestiones.

A partir de 2003, se crea la Unidad de Análisis Financiero con el propósito de combatir el delito de lavado de dinero y en su texto y las posteriores circulares que ha emitido considera, entre otros, a los corredores de propiedades con la obligación de 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 U. F. 450 o su equivalente en monedas extranjeras y mantener, a lo menos, por cinco años archivados los antecedentes para posibles investigaciones; además, dictando una serie de normas para el mejor cumplimiento de esta obligación. Tanto la ley que creó la U. A. F. como las circulares que implican a los Corredores de Propiedades se han difundido a todos los socios de COPROCH y se está gestionando la posibilidad de que un representante de la U. A. F. concorra a las dependencias de la Asociación para dictar una charla práctica que permita a los asociados cumplir adecuadamente con su mandato. Esto conduce a preguntar: ¿Qué sucede con aquellos corredores de propiedades que no están asociados a COPROCH o ACOP.? ¿Dónde están registrados los corredores de propiedades idóneos para ejercer esta profesión? La solución es promulgar la ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades. Esta ley dará el respaldo legal para ejercer el corretaje y las armas necesarias para combatir a quienes actúan en forma indiscriminada, estafando a la gente que confía en ellos para lograr el sueño de la casa propia o un arrendamiento digno.

El Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que en el pasado era el organismo encargado de llevar el Registro de los Corredores de Propiedades, que tiene representación a lo largo y ancho de nuestro país, debería retomar esta responsabilidad, salvo que razones de orden administrativo u otras, obligaran a crear un organismo externo.

Don **Jorge Molina**, abogado, sostuvo que desde que se derogaron las normas que establecieron requisitos de acceso al Registro de los corredores de propiedades, en 1977, se han observado dos tendencias que actúan separadamente y que influyen en la realidad por la que atraviesa la actividad actualmente. Por un lado, una notable proliferación en el número de los actores que operan en el mercado inmobiliario y, por el otro, una creciente demanda del público por estándares más altos de capacitación e idoneidad a quienes realizan funciones de intermediación en ese campo. Lamentablemente, en la práctica ocurre que el número de personas que actúan como corredores de propiedades sin ningún control, hace imposible garantizar los estándares de calidad y probidad que el público tiene derecho a esperar de quienes se dedican al corretaje inmobiliario. Recordó cómo las malas prácticas están impactando la transparencia que es dable esperar en el mercado. Lamentablemente, para

quienes después de largos años de esfuerzo buscan el consejo de profesionales para adquirir su primera vivienda, esas prácticas indeseables y muchas veces corruptas, producen consecuencias irreparables. El costo de ese desprestigio suele recaer injustamente en quienes habitualmente y de manera eficiente y honesta ejercen esa actividad.

La creación de un Registro Nacional no importa una limitación o restricción tan severa a la libertad de trabajo y emprendimiento como para temer que resulte ilusorio su ejercicio en ese campo. Por el contrario, registrar a los corredores es un factor que contribuye a dar transparencia al mercado, puesto que permitirá, en su momento, precisar las responsabilidades por hechos y prácticas dolosas que, en la actualidad, muchas veces quedan sin sanción. Asimismo, es un requisito importante para dar confianza al público y disipar el clima de inseguridad que muchas veces impera en las transacciones inmobiliarias debido a la improvisación e inexperiencia que demuestran algunos intermediarios.

Es por ello que los requisitos que contempla el proyecto son básicos y de fácil cumplimiento. Se había pensado exigir una póliza de garantía e impedir que quienes hayan sido condenados por quiebra fraudulenta pudieran acceder al Registro, pero estimó acertado que el proyecto no las incorpore.

La tendencia mundial es la regulación del corretaje. Sin embargo, en Chile sólo se establecen normas de control respecto al ejercicio de la intermediación financiera y de los corredores de seguros y de la bolsa. Este vacío está generando problemas graves en el sector inmobiliario. Especialmente en materia de operaciones ilícitas derivadas del lavado de dinero. Lo paradójico es que mientras se mantiene una absoluta falta de control en la actividad de los agentes, por otro lado, el Estado está imponiéndoles obligaciones muy delicadas en materia tributaria y respecto al control del lavado de activos.

Precisó que la Unidad de Análisis Financiero y el Servicio de Impuestos Internos han impartido instrucciones precisas a los corredores de propiedades, bajo severas sanciones, de registrar y denunciar operaciones que parezcan irregulares. Pero tales exigencias son eludidas sin mayor problema por quienes hacen del corretaje un pretexto para encubrir ilícitos. De ahí la utilidad de un Registro Nacional, que en otros países es una exigencia cada vez más extendida.

#### **IV.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.**

##### **A) DISCUSIÓN GENERAL.**

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en la moción y las observaciones planteadas por los invitados, los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. En efecto, se estimó que un control más riguroso de todas las actividades que conlleva el corretaje de propiedades representa un elemento de seguridad adicional al usuario, independiente del control que realiza el Estado a través del Servicio de Impuestos Internos y la Unidad de análisis Financiero; de este modo, los corredores de propiedades debían ser conocidos y cumplir determinados requisitos para ejercer su actividad.

No obstante, se sostuvo que el proyecto creaba distorsiones innecesarias al exigir requisitos distintos a las personas jurídicas respecto de las naturales, en el ejercicio de la actividad de corredor de propiedades, y que no define el concepto de habitualidad; asimismo, se precisó

que el mercado inmobiliario, y en especial el de corretaje de propiedades, ha funcionado de manera óptima, y que no por hechos aislados se debe recurrir a la regulación exhaustiva de este sector; por lo demás, la transparencia del mercado se da en la solidez de las actuales asociaciones que, se entiende, agrupan a los corredores de propiedades que ejercen correctamente su actividad.

Puesta en votación general la idea de legislar, **se APRUEBA** por mayoría de votos.

## **B) DISCUSIÓN PARTICULAR.**

La totalidad de los artículos de la moción, ya descritos, **fueron rechazados por mayoría de votos.**

Votaron **en contra** la Diputada señora Zalaquett y los Diputados señores Arenas, Edwards, Marinovic, Sabuerbaum y Van Rysselberghe y **a favor** la Diputada Girardi y los Diputados señores Ceroni, Montes y Tuma.

## **C) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.**

### **I.- La totalidad de los artículos de la moción:**

Artículo 1º.- Son intermediarios o corredores de propiedades las personas naturales o jurídicas establecidas en Chile que se dedican con habitualidad a esta actividad.

Para ejercer el corretaje de propiedades se requiere ser ciudadano o extranjero residente en el país, haber cursado la enseñanza media o equivalente y no haber sido condenado por delito contra la propiedad o alguna figura especial o genérica de estafa. Las personas jurídicas deberán estar constituidas en Chile y nombrar como representante o gerente a una persona en posesión de un título profesional o técnico de a lo menos 5 semestres de duración, que deberá cumplir con los mismos requisitos para ser corredor de propiedades que una persona natural. El Reglamento establecerá los demás requisitos.

Los corredores de propiedades deberán estar inscritos en un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, de acuerdo con las normas del Reglamento, de carácter público y obligatorio, que será requisito habilitante para la prestación del servicio.

Los corredores de propiedades que utilizen páginas Web o correo electrónico deberán exhibir el certificado que acredite su inscripción en el Registro, bastando en los correos electrónicos colocar el número de inscripción. La misma obligación regirá para quienes mantuvieren oficinas, debiendo el certificado exhibirse en forma visible.

Las personas que no estuvieren inscritas en el Registro y ejerzan como corredores de propiedades serán sancionadas con la pena de presidio menor en cualquiera de sus grados y multa de 100 a 200 UTM.

Artículo 2º.- Créase el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, a cargo de la persona jurídica que se adjudique la licitación, realizada de conformidad a las normas del Reglamento.

Artículo 3º.- 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 diez días, para ante el juez de letras del domicilio del solicitante.

Si se rechaza la inscripción podrá pedirse reconsideración dentro del plazo de cinco días. Los encargados del Registro deberán pronunciarse con respecto a la reconsideración dentro del plazo de diez 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 4º.- La inscripción en el Registro sólo 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.

Artículo 5º.- Se reserva el uso de la expresión "corredor de propiedades" únicamente a las personas que se encuentren inscritas en el Registro que se señala en el artículo 1º.

**II.- De los Diputados señores Eugenio Tuma, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Alberto Robles y José Miguel Ortiz:**

#### **AL ARTÍCULO PRIMERO:**

**A)** Para reemplazar su **inciso segundo** por el siguiente:

"Puede ejercer el corretaje de propiedades cualquier persona, chilena o extranjera, que haya cursado, al menos, la enseñanza media o equivalente y no haber sido condenado por delito contra la propiedad o alguna figura especial o genérica de estafa. En caso de que la actividad sea ejercida por una persona jurídica, ellas deberán cumplir con normas de constitución y funcionamiento vigentes en Chile, y su representante legal o gerente deberá cumplir con los mismos requisitos exigidos para las personas naturales que estén registrados como corredores de propiedades."

**B) A su inciso final**, para reemplazar la frase que comienza "con la pena..." hasta el punto final, por la siguiente:

*"de acuerdo a las normas generales establecidas en el Código Penal."*

**D) INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES.**

No hubo.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por los argumentos que dará a conocer el Diputado Informante, la Comisión de Economía, Fomento y Desarrollo recomienda **aprobar** la idea de legislar sobre la materia. De conformidad con lo prescrito en el N°8 del artículo 287 del Reglamento de la Corporación, somete a consideración el siguiente

#### PROYECTO DE LEY

**“Artículo 1°.-** Son intermediarios o corredores de propiedades las personas naturales o jurídicas establecidas en Chile que se dedican con habitualidad a esta actividad.

Para ejercer el corretaje de propiedades se requiere ser ciudadano o extranjero residente en el país, haber cursado la enseñanza media o equivalente y no haber sido condenado por delito contra la propiedad o alguna figura especial o genérica de estafa. Las personas jurídicas deberán estar constituidas en Chile y nombrar como representante o gerente a una persona en posesión de un título profesional o técnico de a lo menos cinco semestres de duración, que deberá cumplir con los mismos requisitos para ser corredor de propiedades que una persona natural. El reglamento establecerá los demás requisitos.

Los corredores de propiedades deberán estar inscritos en un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, de acuerdo con las normas del reglamento, de carácter público y obligatorio, que será requisito habilitante para la prestación del servicio.

Los corredores de propiedades que utilizen páginas web o correo electrónico deberán exhibir el certificado que acredite su inscripción en el Registro, bastando en los correos electrónicos colocar el número de inscripción. La misma obligación regirá para quienes mantuvieren oficinas, debiendo el certificado exhibirse en forma visible.

Las personas que no estuvieren inscritas en el Registro y ejerzan como corredores de propiedades serán sancionadas con la pena de presidio menor en cualquiera de sus grados y multa de 100 a 200 unidades tributarias mensuales.

**Artículo 2°.-** Créase el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, a cargo de la persona jurídica que se adjudique la licitación, realizada de conformidad a las normas del Reglamento.

**Artículo 3°.-** Los encargados del Registro deberán pronunciarse sobre las solicitudes de inscripción dentro del plazo de treinta 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 diez días, para ante el juez de letras del domicilio del solicitante.

Si se rechaza la inscripción podrá pedirse reconsideración dentro del plazo de cinco días. Los encargados del Registro deberán pronunciarse con respecto a la reconsideración dentro del plazo de diez 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 4º.-** La inscripción en el Registro sólo 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.

**Artículo 5º.-** Se reserva el uso de la expresión "corredor de propiedades" únicamente a las personas que se encuentren inscritas en el Registro que se señala en el artículo primero.”.

\*\*\*\*\*

Sala de la Comisión, a 14 de junio de 2010.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 16 de diciembre de 2008, 06 de enero de 2009 y 08 de junio de 2010, con asistencia de las Diputadas señoras Cristina Girardi y Mónica Zalaquett; de los Diputados señores Gonzalo Arenas (Presidente), Guillermo Ceroni, Fuad Chaín, José Manuel Edwards, Marcelo Díaz, Carlos Abel Jarpa; José Antonio Kast, Miodrag Marinovic, Carlos Montes, José Miguel Ortiz, Frank Sauerbaum, Joaquín Tuma, Patricio Vallespín y Enrique Van Rysselberghe y de los ex Diputados señores Antonio Leal, Jaime Mulet y Eugenio Tuma.

**ROBERTO FUENTES INNOCENTI**  
Secretario de la Comisión