

Crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades
Boletín N° 6228-03

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República; lo prevenido por la Ley 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y lo establecido por el Reglamento de la H. Cámara de Diputados.

CONSIDERANDO:

1° Que bajo la vigencia de la Constitución Política del Estado del año 1925 y hasta el año 1977, el ejercicio del corretaje de propiedades se encontraba regulado por las disposiciones de la Ley 7.747 de 24 de diciembre del año 1943 y su Reglamento (Decreto 1205, de Octubre de 1944, del Ministerio de Economía)

2° 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.

3° Que 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.

4° Que a través del Decreto Ley 953 de 15 de Octubre de 1977 y la ley 18,796 de 24 de Mayo de 1986, se derogó el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, y junto e 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.

5° Que a la fecha, el corretaje de propiedades carece de todo tipo control, cosa 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.

6° 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.

7° Que la falta de una regulación que regule la actividad de corretaje de propiedades, donde se establezcan requisitos mínimos de capacitación y solvencia que garanticen un desempeño correcto de la misma, 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.

8° Que las asociaciones gremiales de corredores de propiedades que existen en el país, a las que se afilian cerca de dos mil miembros, cumplen una importante 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 propiedades que no les han sido encomendadas, reteniendo dineros dados en garantía, cobrando comisiones exorbitantes, simulando contratos o encubriendo operaciones ilícitas, etc. 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.

9° Que paradójicamente, 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 Art. 3 de la Ley 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 el Servicio y guardar reserva, bajo severas 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.

10° Que a la inversa 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, por citar algunos ejemplos, 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.

11 ° Que es importante 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.

12° Que a través de este Proyecto de Ley proponemos 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.

POR LO TANTO,

El diputado que suscribe viene en someter a la consideración de este Honorable Congreso Nacional el siguiente,

PROYECTO DE LEY

CREA EL REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES

Artículo Primero.- 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 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 utilizaren 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 Segundo.- 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 Tercero.- 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 Cuarto.- 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 Quinto.- 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.