

Crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad

Boletín N°10391-03

Antecedentes generales.

La actividad de la intermediación en materia de bienes inmuebles ha tenido distintos momentos en la historia jurídica chilena. Hasta el año 1977, el ejercicio del corretaje de propiedades se encontraba normado por las disposiciones de la Ley n° 7.747 del año 1943 y su reglamento respectivo (Decreto 1205, de Octubre de 1944, del Ministerio de Economía). Inicialmente, bajo esta preceptiva, la intermediación o corretaje inmobiliario se encontraba bajo la tutela fiscalizadora del Ministerio de Economía, y en tal efecto, contemplaba una inscripción de carácter imperativa y de carácter habilitante, en un Registro de Corredores de Propiedades.

Con el correr de los años, y con la liberalización en el ejercicio de algunas actividades y profesiones, por medio del Decreto Ley n° 953 de 1977, y posteriormente, con la ley n° 18.796 de Mayo de 1986, se derogó el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, y junto a ello, desaparecieron también todas las normas que regulaban el corretaje de inmuebles. Y es a partir de esta liberalización, que el ejercicio del corretaje inmobiliario quedó absolutamente desprovisto no sólo de un registro de carácter público, sino que de todo control por parte de la autoridad estatal. Luego, tanto el quién ejerce y el cómo se

ejerce la intermediación de carácter inmobiliario, quedó respecto de los consumidores con una desprotección total, y por ello, cualquier persona puede realizar hasta el día, hoy sin limitaciones ni exigencias previas, el corretaje de propiedades.

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

Por lo anterior, creemos firmemente que se debe avanzar de una vez en la regulación de la actividad del corretaje inmobiliario, debido a que los negocios jurídicos sobre propiedades, cuyo componente básico es la confianza y la buena fe, deben estar regulados debidamente, pues son los corredores de propiedades a quienes les corresponde intervenir de forma eficaz para que la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario se encuentren, pero en condiciones apropiadas, justas y seguras, de tal suerte

que las operaciones en que ellos intervienen se realicen con estricto respeto al principio de buena fe, de certeza jurídica y de libre circulación de los bienes.

La situación en nuestro país hoy, en el que el libre acceso a la actividad de corredor de propiedades ha sido de tal forma desprotegida y desregulada se encuentra en un nivel tal de desamparo por parte del Estado, que reclama una elevación de los estándares de capacitación e idoneidad que el público espera en ese tipo de intermediación. Además, es necesario que se certifique tanto la procedencia y la forma en que dicha actividad se ejerce. Actualmente, sólo se necesita poseer un computador, un teléfono y una dirección virtual, y en el mejor de los casos, pagar una patente municipal.

Frente a esto, las asociaciones gremiales de corretaje de propiedades cumplen una función no menor en la capacitación de sus asociados y en el control ético de la actividad, pero sólo hasta ahí les es permitido llegar y nada pueden hacer frente a las conductas reprochables de quienes, de manera informal, participan como agentes de corretaje 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. Y aunque de igual modo, existen normas legales que castigan tales ilícitos, la actividad misma sufre todos los días un

menoscabo siendo, en definitiva el mercado inmobiliario el que se ve afectado cuando los agentes que intervienen carecen de la preparación e idoneidad necesaria.

A pesar de la falta de normativa aplicable, hoy 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 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.

De igual forma, el Servicio de Impuestos Internos por Resolución Exenta N° 64 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.

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

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

Por todo lo anterior, y a través de este Proyecto de Ley, se propone la creación de un Registro Nacional 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. Tales requisitos, de aplicación general, resultan mínimos y razonables para asegurar el correcto desempeño de la actividad en un sector cada vez más complejo y competitivo como lo es el mercado inmobiliario.

Por ello y en virtud de los argumentos expuestos, proponemos a la Honorable Cámara de Diputados, el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY

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

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

Para ejercer la actividad de corredor de propiedades, los interesados deberán inscribirse previamente en un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, inscripción que se considerará como requisito habilitante

para la prestación del servicio. Para estos efectos, toda persona interesada en desempeñar la actividad de corredor de propiedades, podrá solicitar su inscripción, cumpliendo los requisitos señalados en este artículo, en el Registro Nacional de Corredores de Propiedades.

Las personas jurídicas constituidas conforme a la legislación vigente podrán ejercer la actividad de corretaje de propiedades siempre que su gerente o representante legal cumpla los mismos requisitos exigidos a las personas naturales para inscribirse en el Registro Nacional.

Artículo 2º.- Créase el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, de carácter público, obligatorio y gratuito, en el que se podrán inscribir quienes cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

Artículo 3º.- 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.

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.

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

JOAQUÍN TUMA ZEDÁN
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA