

Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señor Calisto, señora Sepúlveda, y señores Espinoza, Sanhueza y Walker, que regula el corretaje de propiedades y su ejercicio mediante plataformas digitales.

I. ANTECEDENTES

El corretaje de propiedades —entendido como la actividad de intermediación profesional en actos y contratos que recaen sobre bienes inmuebles— constituye una función económica de primera relevancia para el mercado inmobiliario nacional. Su propósito esencial consiste en reducir los costos de transacción, facilitar el encuentro entre la oferta y la demanda, y contribuir a que las operaciones inmobiliarias se desarrollen en condiciones de mayor eficiencia, seguridad y transparencia.

No obstante, su importancia, en Chile la actividad de corretaje inmobiliario carece de un marco regulatorio específico. A diferencia de otras actividades económicas que exigen requisitos de habilitación profesional, inscripción en registros públicos o fiscalización estatal, el corretaje de propiedades puede ser ejercido por cualquier persona, sin necesidad de acreditar competencia técnica, solvencia moral ni sujeción a control alguno por parte de la autoridad. Este vacío normativo resulta particularmente grave si se considera la envergadura económica de las operaciones en que intervienen los corredores y la complejidad técnica que revisten los distintos aspectos involucrados en la contratación inmobiliaria.

En efecto, las transacciones sobre bienes raíces suponen la confluencia de saberes jurídicos, financieros, urbanísticos y constructivos que, por regla general, exceden el conocimiento de las partes contratantes. La asimetría de información entre el intermediario y el consumidor es, en este mercado, especialmente pronunciada: el corredor maneja información privilegiada sobre valoraciones, condiciones legales de los inmuebles, alternativas de financiamiento y estrategias comerciales, mientras que el consumidor — frecuentemente ante una de las decisiones económicas más significativas de su vida — se encuentra en una posición de marcada vulnerabilidad. En tales circunstancias, la intermediación inmobiliaria deja de ser un simple servicio comercial para convertirse en una actividad cuyo ejercicio responsable resulta determinante en la protección de derechos fundamentales, como el acceso a la vivienda y la seguridad patrimonial de las familias.

La ausencia de regulación expone a los consumidores a prácticas abusivas, fraudes, estafas, publicidad engañosa y conflictos de intereses. Quienes recurren a intermediarios para operaciones de gran envergadura patrimonial, como la compraventa o el arrendamiento de

viviendas, merecen contar con garantías mínimas de transparencia, probidad y responsabilidad civil frente a eventuales perjuicios. La confianza que los ciudadanos depositan en quienes les asesoran en estas operaciones debe encontrar correlato en un ordenamiento jurídico que establezca estándares mínimos de idoneidad y conducta profesional.

A lo anterior se suman las consecuencias que la informalidad del sector genera en ámbitos conexos. En materia de protección al consumidor, el corretaje de propiedades no se encuentra sujeto a un estatuto que resguarde adecuadamente los intereses de quienes contratan estos servicios. En el plano de la libre competencia, la ausencia de estándares mínimos de habilitación distorsiona las condiciones del mercado, en desmedro de quienes ejercen la actividad con seriedad y profesionalismo. En materia tributaria, la informalidad facilita la evasión y dificulta la fiscalización por parte de la autoridad competente. De este modo, el vacío regulatorio no solo perjudica a los consumidores individualmente considerados, sino que erosiona la institucionalidad del mercado inmobiliario en su conjunto.

Cabe señalar que la necesidad de regular el corretaje inmobiliario no constituye una innovación legislativa aislada ni carente de referentes. Diversos ordenamientos jurídicos comparados han adoptado marcos normativos que exigen requisitos de habilitación profesional, establecen registros oficiales, imponen obligaciones de transparencia y ética, y contemplan sistemas de fiscalización y sanción. Así ocurre, entre otros, en Panamá, España, Perú y Uruguay, países que han reconocido la importancia de dotar a esta actividad de un sustento institucional acorde con su relevancia económica y social.

El caso de Panamá resulta particularmente ilustrativo. Desde 1999, mediante el Decreto Ley N° 6, ese país regula integralmente la actividad de corretaje de bienes raíces, exigiendo la obtención de una licencia expedida por la Junta Técnica de Bienes Raíces, previa acreditación de requisitos tales como la constitución de una fianza, la aprobación de exámenes de conocimientos técnicos en materias como legislación inmobiliaria, financiamiento, compraventa y arrendamiento, y la verificación de antecedentes penales. La Junta Técnica, a su vez, ejerce funciones de control, fiscalización y sanción, pudiendo imponer amonestaciones, multas, suspensiones y cancelaciones de licencia, lo que asegura un ejercicio profesional sujeto a estándares de probidad y competencia. Este modelo demuestra que la regulación del corretaje inmobiliario es plenamente compatible con la libertad de empresa y que, lejos de restringir la actividad económica, la fortalece al dotarla de mayor credibilidad y confianza pública.

Estos modelos comparados ofrecen elementos valiosos que, debidamente adaptados a la realidad chilena, permiten construir un régimen que profesionalice la actividad, proteja efectivamente a los consumidores y contribuya a la formalización del sector. En particular, la experiencia internacional confirma que la exigencia de requisitos de habilitación, la creación

de registros públicos y el establecimiento de mecanismos de fiscalización constituyen herramientas eficaces para elevar los estándares de calidad y confiabilidad en el mercado inmobiliario.

En síntesis, la regulación del corretaje de propiedades constituye una necesidad imperiosa para el ordenamiento jurídico nacional. La profesionalización de la actividad, mediante la exigencia de requisitos de habilitación, el establecimiento de obligaciones de transparencia e imparcialidad, y la creación de mecanismos de control y sanción, contribuirá decisivamente a proteger los derechos de los consumidores, elevar los estándares de competencia leal en el mercado inmobiliario y dotar de certeza jurídica a las operaciones que en él se realizan. En virtud de lo expuesto, los parlamentarios que suscriben vienen en presentar el siguiente proyecto de ley.

II. IDEA MATRIZ

La idea matriz del presente proyecto es regular la actividad de corretaje de propiedades, estableciendo un marco jurídico que fije los requisitos para su ejercicio, los derechos y obligaciones de los corredores, las condiciones del contrato de corretaje y las normas aplicables a la intermediación mediante plataformas digitales, con el objeto de profesionalizar el sector, proteger los derechos de los consumidores y formalizar una actividad de alta relevancia económica para el país.

PROYECTO DE LEY

Título I: Del Corretaje de Propiedades y de los requisitos para su ejercicio

Artículo 1. Objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto regular el corretaje de propiedades. En todo lo no regulado en esta ley, serán aplicables las normas del Decreto Fuerza Ley N° 3 que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, del 2021 y demás disposiciones que resulten pertinentes.

Artículo 2. Definiciones. Para efectos de esta ley se entenderá por:

1. **Corretaje de propiedades:** La intermediación a través de un corredor de propiedad con el objeto de prestar servicios para la celebración de cualquier acto o contrato recaídos sobre bienes inmuebles.
2. **Intermediación:** Cualquiera clase de actuación, gestión, asesoría u otros actos análogos que permitan poner a las partes en contacto, al tanto de sus intereses y de acuerdo para la celebración de actos o contratos sobre bienes inmuebles.

3. **Corredor de propiedades:** Toda persona natural o jurídica que, en representación de un tercero y con ánimo de lucro, intermedia en la realización de actos o contratos que recaigan sobre bienes inmuebles.

Artículo 3. Requisitos. Para ejercer el corretaje de propiedades se deberá contar con una licencia de corretaje de propiedades, la cual se obtendrá en la forma que señale el reglamento y se otorgará con el solo mérito del cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad;
2. Ser chileno o extranjero con residencia definitiva;
3. No haber sido condenado por delitos que merezcan pena aflictiva;
4. Haber aprobado el curso de corretaje de propiedades impartido por alguna institución de educación superior reconocida oficialmente; y
5. Cumplir con los requisitos que señala el artículo 6°.

La licencia a que se refiere el inciso precedente tendrá una duración de cinco años y podrá renovarse por periodos sucesivos y equivalentes.

Artículo 4. Vigencia de la licencia. La vigencia de la licencia terminará por cualquiera de los siguientes motivos:

1. Por el vencimiento del plazo;
2. Por la muerte, si el titular fuere persona natural;
3. Por la disolución de la persona jurídica;
4. Por la condena por delito en los términos del numeral 3 del artículo precedente.

Título II: De los derechos y obligaciones de los corredores de propiedades

Artículo 5. De los derechos. Son derechos de los corredores de propiedades:

1. Obtener de sus clientes las autorizaciones, por escrito protocolizado ante notario, para la realización de las actividades de intermediación;
2. Solicitar a sus clientes los certificados que acrediten el dominio del inmueble, tanto en operaciones de venta como de arriendo u otras en que ello sea pertinente;
3. Solicitar a sus clientes todos los antecedentes que sean necesarios con relación a las características del inmueble;
4. El cobro de sus servicios; y
5. El reintegro de los gastos correspondientes, cuando así se hubiese pactado.

Artículo 6. De las obligaciones. Son obligaciones de los corredores de propiedades:

1. Desempeñar de manera imparcial, honesta y leal para con ambas partes la intermediación;
2. Proveer información clara y veraz a las partes;
3. Publicar en toda oferta el número de su licencia;
4. Guardar reserva de la información cuando la ley o todas o algunas de las partes, por escrito, se lo solicitara. Con todo, no registrará esta obligación si advirtiere que el secreto que se le pide por una parte tiene por fin el perjuicio de la otra;
5. Regular sus derechos y obligaciones en el acto o contrato que pactare la prestación de servicios de corretaje de propiedades, a través del medio de comunicación más idóneo para las partes, las que en ningún caso podrán ser contrarias a los derechos establecidos en el Decreto Fuerza Ley N° 3 que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, del 2021.
6. Proporcionar información veraz a los potenciales interesados en los productos ofrecidos, relativos al precio, la forma y los medios de pago admitidos.

Artículo 7. Prohibiciones. Queda especialmente prohibido a los corredores de propiedades:

1. Efectuar gestiones y especialmente publicidad que puedan inducir a engaño o en las cuales se ofrezcan o insinúen operaciones contrarias a la ley; y
2. Retener documentación o valores que pertenezcan a las partes.

Título III: Del contrato de corretaje de propiedades

Artículo 8. Contrato de corretaje de propiedades. El corretaje de propiedades es un contrato por el cual una de las partes se obliga a intermediar en actos o contratos que recaigan sobre bienes inmuebles y la otra parte a pagar en dinero. Aquella se dice corredor de propiedad y esta comitente o mandante.

Artículo 9. Comisiones. La comisión u honorario es la remuneración percibida por el corredor por la prestación de servicios de intermediación. Cada parte deberá concurrir a prorrata del honorario del corredor, si este fuere común; pero si cada parte tuviere uno o más corredores, concurrirá cada una de ellas al pago de los honorarios que se hubieren pactado.

Artículo 10. Del pago de la Comisión. Las reglas relativas al pago de la comisión serán acordadas por las partes. En caso de no pactarse, se aplicarán las disposiciones del Código

Civil.

Título IV: Intermediación mediante plataformas digitales

Artículo 11. Plataformas digitales. Las plataformas digitales u otros medios similares dedicados a la publicación y promoción de ofertas para celebrar actos o contratos que recaigan sobre bienes inmuebles deberán sujetarse a las siguientes reglas, siempre que se trate de aquellas operadas por personas naturales o jurídicas con domicilio en Chile:

1. Deberá disponer de los medios técnicos para que el número de licencia del corredor respectivo sea exhibido en la publicación que realice cualquiera clase de oferta, cuando la publicación sea hecha por un corredor de propiedades;
2. Un reglamento establecerá la cantidad de ofertas que pueden realizar personas naturales o jurídicas que no posean la calidad de corredor de propiedades;
3. Deberá disponer de medios que permitan autenticar a corredores de propiedades como tales. El reglamento podrá señalar mecanismos que permitan interconexión de sistemas para este fin;
4. No podrán republicarse avisos de corredores de propiedades sin su consentimiento expreso.

Título V: Del corretaje realizado por personas extranjeras sin residencia en Chile

Artículo 12. Del corretaje realizado por personas no residentes. Prohíbese el corretaje de propiedades realizado por personas naturales extranjeras sin residencia permanente en el país.

Con todo, las personas jurídicas con domicilio fuera de Chile podrán inscribirse como corredores de propiedades siempre que cumplan con los requisitos de los numerales 1, 3, 4 y 5 del artículo 3° y con lo prescrito por el artículo 7°.

Disposiciones Transitorias

Artículo Primero Transitorio. Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia doce meses después de su publicación en el Diario Oficial.

Artículo Segundo Transitorio. Las personas naturales o jurídicas que acrediten haber realizado corretaje de propiedades por un plazo no inferior a los cinco años continuos anteriores a la publicación de la ley quedarán exentos del requisito del numeral 4 del artículo 3°.