**MINUTA ACOP**

**PRESENTACIÓN ANTE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA**

**DE LA CÁMARA DEL SENADO**

**11 / ABRIL / 2018**

1. Antecedentes

Se hace presente que 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 (decreto N° 1.205, de octubre de 1944, del Ministerio de Economía). Inicialmente, la intermediación o corretaje inmobiliario estaba bajo la tutela 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. **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**.

En relación a la creación del registro nacional de corredores de propiedades, los autores de la iniciativa consideran que se debe avanzar 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.

**Se deben establecer, en consecuencia, niveles mínimos de formación profesional; exigiendo y fiscalizando el buen comportamiento y estableciendo controles éticos.**

1. Opiniones relevantes

Durante el debate de la iniciativa hemos manifestado, en este mismo lugar, el interés de nuestra organización que represento en que se regule la actividad de los corredores de propiedades, ya que la adquisición de bienes raíces es un acto muy importante en la vida de las personas, que necesitan de una asesoría adecuada que les inspire confianza. Hemos planteado que la compraventa de una vivienda, la tasación, la administración de propiedades y, en general, cualquier acto relacionado con una decisión inmobiliaria, requiere de la asesoría de un especialista con conocimiento y experiencia en la materia.

Nuestro asesor legal, don **Juan Eduardo Figueroa**, ha afirmado que la existencia de un registro que establezca requisitos va a proteger a los consumidores, pues la cantidad de reclamos que actualmente recibe el SERNAC por corredores que prestan malos servicios, que engañan a la gente en la venta de inmuebles, o que no liquidan las garantías de los arriendos en las propiedades que administran, es altísima debido a que no hay un control ético de estos como el que ejercen Coproch y ACOP respecto de sus afiliados, por lo tanto, el proyecto acá discutido constituye una necesidad para el país.

A su vez, el presidente de Coproch, señor **Carlos Avilés** ha señalado en reuniones anteriores, que la liberalización del corretaje de propiedades trajo consecuencias en un mercado en donde la relación de confianza y la idoneidad del corredor de propiedades es clave para el éxito o fracaso de un negocio inmobiliario. Al día de hoy no hay ningún requisito legal que sea habilitante para ser corredor de propiedades. Ello ha traído la proliferación de personas que ejercen el corretaje de manera informal (sin emitir boletas o facturas y sin pago de patente), como también de aquellas personas que ejercen la actividad sin un conocimiento e idoneidad mínimos, lo que ha lesionado seriamente el prestigio de la actividad.

En el gobierno anterior, el señor **Luis Felipe Céspedes**, Ministro de Economía, Fomento y Turismo, destacó la importancia de establecer cuál sería la entidad responsable de llevar el registro que se propone crear. No obstante, lo anterior, reiteró su disposición a trabajar en torno a la iniciativa en análisis.

Luego, el señor **Jorge Rodríguez**, Ministro de Economía, Fomento y Turismo, expresó su apoyo a la iniciativa, puesto que el principal beneficio que aportará su aprobación será la posibilidad de certificar el cumplimiento de una serie de requisitos que avalen a los profesionales que se desempeñen como corredores de propiedades, lo que en definitiva redundará en beneficio para los consumidores.

En suma, la iniciativa establece básicamente un registro público digital de corredores de propiedades y agentes inmobiliarios, definiendo los requisitos para la inscripción en él de personas naturales y jurídicas; consagra el derecho exclu­sivo de difusión para los agentes registrados; regula los derechos de los usuarios y las infracciones en la prestación de los servicios de corretaje o intermediación, amparándose en la Ley de Protección de los Derechos del Consumidor; contempla un procedimiento de reclamación en sede administrativa y judicial, y la dictación de un reglamento para la ejecución de la ley.

En la discusión particular del proyecto, la Comisión aprobó su articu­lado con diversas indicaciones, tanto al fondo como a la estructura del proyecto, siendo aprobados quince artículos permanentes y dos artículos transitorios.

1. La importancia de la regulación en general y particularmente lo que significa la regulación en materia del corretaje de propiedades.

Todas las actividades comerciales, idealmente, debieran contar con normas claras que protejan a las partes involucradas, dejando establecido cuales son los deberes y derechos de cada uno.

En general todo acto regulatorio tiende a transparentar y mejorar la actividad involucrada, creando un concepto de certeza jurídica y protege el bienestar de las partes.

Existen diversas regulaciones legales que exigen licencias estatales o la inscripción en registros de alguna naturaleza para desempeñarlas para el desempeño de diversas actividades, esto es, el Registro de Personas Jurídicas de Fondos Públicos; el Registro de Empresas de Servicios Transitorios; el Registro de Personas Públicas Competentes en Recursos y Reservas Mineras; el Registro Nacional de Martilleros; y el Registro de Mediadores Privados.

Ahora bien, en particular, tratándose de actividades vinculadas al sector de la vivienda y a los bienes raíces, podemos consignar especialmente las siguientes:

* El Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación, creado y regulado por la Ley Nº 20.075 de 2005, que tiene por objeto facilitar las labores de obtención de permisos de edificación y recepción final municipal de las obras que se construyen, y que depende del Ministerio de la Vivienda;
* El Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, regulado en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo y reglamentado por el Decreto Supremo Nº 63 de 1997, de 28 de Julio de 2007;
* El Registro Nacional de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, conforme al artículo 116 bis a), de la Ley de Urbanismo y Construcciones, reglamentado por el Decreto Supremo Nº 134 de 2002, que establece ciertas exigencias para los profesionales que se desempeñan como ingenieros en materia de cálculo estructural, especialmente tratándose de edificios públicos;
* El Registro Nacional de Agentes de Servicios Habitacionales, creado por el Decreto Supremo Nº 26 del año 1989, del Ministerio de la Vivienda, que regula la tramitación de las operaciones del sistema del subsidio habitacional de vivienda.

La existencia de un registro de corredores de propiedades resulta una necesidad correlativa a las mayores exigencias que la ley ha ido estableciendo los últimos años a los corredores en sus labores de intermediación, inherentes a la obligación de informar por ejemplo, las operaciones sospechosas a la Unidad de Análisis Financiero, como también informar en ciertos casos al Servicio de Impuestos Internos acerca de las rentas de arrendamiento de las propiedades que administran. El cumplimiento de estas obligaciones se ve frustrado frente a la existencia de corredores de propiedades “informales” ya que la carencia de una regulación legal adecuada, termina incentivando su proliferación con todos los daños que significa para el adecuado funcionamiento del mercado inmobiliario, y especialmente para los propios consumidores.

1. Artículos 6 y 7 del proyecto de ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades

Respecto a lo señalado en dichos artículos, en particular Art.6° letra g) y Art.7° letra e), que proponen la realización de cursos de capacitación, creemos y vemos la importancia que estos sean impartidos principalmente por las entidades gremiales que ya existen en el mercado, pues son éstas las que han propiciado la profesionalización de la actividad y han velado por el comportamiento ético de quienes son parte de cada una de ellas.

A su vez, creemos que se debe corregir la cantidad de horas propuestas y los plazos para desarrollar estos cursos de capacitación, ya que en la práctica, la oferta que se imparte actualmente van desde 30 horas hasta 84 horas, en un plazo promedio de 2 meses.

La propuesta señalada en el proyecto de ley, implica que una persona debe dedicarse en forma exclusiva a lo menos 6 meses y casi 8 horas diarias para cumplir con este requisito, lo que es prácticamente inviable para un individuo que además debe trabajar para contar con los recursos que le permitan financiar estas actividades.

A nuestro juicio creemos que las personas que se dediquen a esta actividad deben certificarse en ciertas competencias claves del corretaje de propiedades, por lo que nos parece que lo mínimo razonable es exigir un curso de capacitación de al menos 70 horas.

Para el caso de aquellos corredores de propiedades que ejercen la actividad por más de cinco años, y que pertenezcan a una asociación gremial del rubro, debieran ser estas mismas, mediante un protocolo común, las que certifiquen la idoneidad de sus asociados para desempeñarse como tales.

1. Cuadro comparativo cursos de capacitación en el corretaje de propiedades

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ENTIDAD** | **N° DE HORAS** | **CONTENIDOS** |
| ACOP | 75 | Régimen legal del corretaje de propiedades. Arrendamiento de bienes raíces. Copropiedad Inmobiliaria. Derecho laboral en el corretaje de propiedades. Edificación y legislación. Tasación inmobiliaria. Financiamiento inmobiliario. Marketing inmobiliario. Técnicas de captación y ventas. Tecnología en el corretaje de propiedades. Aspectos administrativos y contables del corretaje de propiedades. Taller práctico. |
| COPROCH | 84 | Análisis jurídico de los contratos de corretaje. Operaciones de corretaje y taller. Comercialización de productos inmobiliarios. Ética en el corretaje de propiedades. Administración de propiedades. Leyes que regulan el corretaje de propiedades. Tasación. Financiamiento inmobiliario. Marketing digital. |
| INSTITUTO INMOBILIARIO | 52 | Legislación inmobiliaria. Estudio de títulos. Gestión de arrendamientos y administración de inmuebles. Gestión de compraventa de inmuebles. Estrategias de captación. Información y aplicación digitales. Planificación y ejecución del contacto telefónico. Planificación y ejecución del barrido del sector. Exhibición del inmueble. |
| LEARNIN GROUP | 35 | Modelo de negocio. Aspectos legales I y II. Operación y aspectos comerciales: compraventa y arrendamiento. Financiamiento inmobiliario. Marketing y servicios inmobiliarios. |
| CORREDORES DE PROPEDADES.CL | 30 | Aspectos legales. Tasaciones. Financiamiento. Obligaciones del código de comercio. Comercialización de inmuebles. La venta. |

**Carlos Antúnez Aldunate**

**Presidente ACOP Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G.**