

**PROYECTO DE INTERVENCION PLENO DEL SENADO: PROYECTO DE
LEY DE ENTIDADES PEDAGOGICAS Y TECNICAS DE APOYO**

De: César Quiroga Soria, abogado, Asesor Legislativo

A: José Miguel Durana Semir, Senador Región XV, Arica y Parinacota

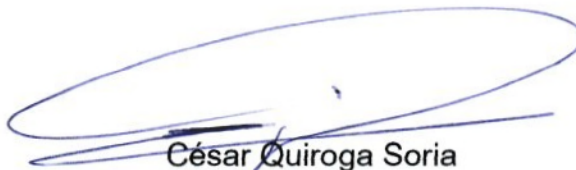
Materia: Propuesta de indicaciones al proyecto de Ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades (Boletín No. 10.391)

Fecha: 1 de Agosto de 2018

Estimado Senador:

Por intermedio de la presente, remito a Ud., una propuesta de indicaciones al proyecto de Ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, a los efectos de su consideración, en el marco de la tramitación de este proyecto de Ley en la Comisión de Economía del Senado.

Sin otro particular, le saludo con la mayor atención



César Quiroga Soria
Asesor Legislativo Externo

PROYECTO DE LEY QUE CREA EL REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES. BOLETÍN N° 10.391	OBSERVACIONES	PROPUESTAS DE INDICACIONES
"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.	-No define adecuadamente la actividad que regula (Comisión de Economía). -Define la actividad en base a las personas que la ejecutan, sin pronunciarse acerca de lo que significa, en los hechos, el corretaje de propiedades. (C. Suprema) -El inciso primero arriesga una alta tasa de inaplicabilidad de la ley. Para vulnerarla bastaría que el titular se presente como "intermediador de inmuebles", "corredor de bienes raíces", asesor de inversiones inmobiliarias", etc. (C. Suprema) -Resulta conveniente que se aclare el propósito del registro, se determine el bien jurídico que se busca proteger y se defina la actividad del corretaje según su contenido y no por los sujetos que la ejercen. (C. Suprema).	-Sustituir el inciso primero del artículo 1° por el siguiente: "Artículo 1°.- Corredores o intermediarios de propiedades son toda persona natural o jurídica, prestadora de servicios, que habitualmente ejecuta actos de intermediación de bienes raíces; gestiona, evalúa y vende proyectos inmobiliarios; es asesora inmobiliaria; orienta en la búsqueda del financiamiento al comprador; tasa, evalúa, rentabiliza y valoriza el inmueble, y administra propiedades bajo mandato." "Artículo 1°.- Corredores o intermediarios de propiedades son toda persona natural o jurídica, prestadora de servicios, que habitualmente ejecuta actos de intermediación de bienes raíces; gestiona, evalúa y vende proyectos inmobiliarios; es asesora inmobiliaria; orienta en la búsqueda del financiamiento al comprador; tasa, evalúa, rentabiliza y valoriza el inmueble, y administra propiedades bajo mandato. En el caso de personas jurídicas, estas actividades deben formar parte de su objeto".

Puede ejercer el corretaje de propiedades cualquier persona, chilena o extranjera que haya aprobado, al menos, la enseñanza media o equivalente y no haya sido condenada por delito contra la propiedad.	-Traer a esta disposición lo sustancial de las menciones de las letras a) y b) del artículo 3°, es decir, que se trate de una persona mayor de edad y que, respecto de los extranjeros, tenga una estadía mínima en Chile de 3 años. (Legislación comparada) -No puede ser corredor o intermediador de propiedades el que haya sido condenado a pena aflictiva, o por delitos contra la propiedad o contra la fe pública. (Armonía interna del proyecto de ley -artículos 3° y 7°-; Senador Harboe; Corte Suprema).	-Reemplazar el inciso segundo del artículo 1° por el siguiente: “Puede ejercer el corretaje o intermediación de propiedades cualquier persona mayor de edad, chilena o extranjera, con una estadía mínima en Chile de 3 años, que haya aprobado, al menos, la enseñanza media o equivalente y no haya sido condenada a pena aflictiva, ni por delitos contra la propiedad o contra la fe pública.” “Puede ejercer el corretaje o intermediación de propiedades cualquier persona mayor de edad, chilena o extranjera, con una estadía mínima en Chile de 3 años, que haya aprobado, al menos, la enseñanza media o equivalente y
---	---	---

		no haya sido condenada a pena afflictiva, ni por delitos contra la propiedad o contra la fe pública. En el caso de personas jurídicas están deben tener constituido domicilio en Chile”.
Artículo 2.- Créase el Registro Electrónico de Corredores de Propiedades (en adelante “el Registro”), de carácter público, en el cual podrán inscribirse todas las personas, naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de corretaje de propiedades, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento. El Registro será llevado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.	-La coexistencia de requisitos legales y reglamentarios genera una invasión de lo reglamentario en el ámbito legal, y provoca, asimismo, incerteza jurídica. (Comisión de Economía / C. Suprema)	-En el artículo 2°, eliminar la frase “y su reglamento”. Sugerencia: El Registro debe ser obligatorio, de lo contrario no tiene sentido su creación. Se sugiere el siguiente Artículo 2: “Crease el Registro Electrónico de Corredores de Propiedades (en adelante “el Registro”), de carácter público, en el cual deberán inscribirse todas las personas, naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de corretaje de propiedades, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley. El Registro será llevado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.” Al tener el carácter de obligatorio, debe establecerse una sanción para quien realice actividades de publicidad de esta actividad y no se encuentre registrado. Se sugiere el establecimiento de una multa equivalente a 50 UTM , la que se verá incrementada en un 50% por cada

Artículo 3.- Para la inscripción en el Registro, las personas naturales deberán acreditar y proporcionar los siguientes antecedentes: a) Ser chileno o extranjero con residencia continua en Chile por más de tres años, conforme al decreto ley N° 1.094, de 1975, que establece normas sobre extranjeros en Chile. b) Ser mayor de edad. c) Nombre completo, rol único nacional y domicilio. d) Declaración jurada de no encontrarse inhabilitado para su inscripción en el Registro. e) Licencia de enseñanza media o equivalente. <u>f) No haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva.</u>	-Las letras a) y b) no son antecedentes, sino que son condiciones que debe reunir el corredor o intermediario de propiedades. Por eso se propone reubicarlas en el inciso segundo del artículo 1°.	caso de reincidencia. -En el artículo 3°, suprimir las letras a) y b), pasando la letra c) a ser letra a), y, así, sucesivamente.
g) Haber aprobado, al menos, un curso sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria de duración no inferior a seis meses impartido por instituciones de educación técnica superior acreditadas por el Estado u organismos técnicos de capacitación que cuenten con certificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la ley N° 19.518. <u>h) Los demás requisitos que establezca el reglamento.</u>	-Reducir el curso a 200 horas lectivas. (Comisión de Economía, Legislación Comparada) -Respecto de la letra h), la coexistencia de requisitos legales y reglamentarios genera una invasión de lo reglamentario en el ámbito legal, y provoca, asimismo, incerteza jurídica. (Comisión de Economía / C. Suprema)	-En la letra g) del artículo 3°, sustituir las expresiones “seis meses”, por lo siguiente: “200 horas lectivas”. Sugerencia: Revisar las 200 horas lectivas. De conformidad a la Normativa sobre Diplomas de la Universidad de Chile, la duración de un diplomado no debe ser inferior a 216 horas equivalente a 18 horas semanales en el lapso de tres meses. La sugerencia es que este sea el mínimo: 216 horas lectivas, equivalentes a las horas establecidas para como mínimo

Artículo 4.- Para la inscripción en el Registro, las personas jurídicas deberán acreditar y proporcionar los siguientes antecedentes: a) Razón social, rol único tributario y domicilio, según sus estatutos sociales. b) Nombre del representante legal, rol único nacional, domicilio y vigencia del poder. c) Nombre completo, rol único nacional y domicilio de los socios o accionistas. d) Nombre, rol único nacional y domicilio de las personas naturales contratadas para prestar servicios como corredores de propiedades o agentes inmobiliarios. e) Certificado del representante legal y/o administrador que acredite haber aprobado, al menos, un curso de duración no inferior a <u>cuatrocientas treinta y dos horas lectivas, equivalentes a treinta y seis horas semanales en seis meses sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria impartidos por instituciones de educación técnica superior acreditadas por el Estado u organismos técnicos de capacitación que cuenten con certificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la</u>		para un Diplomado de la Universidad de Chile. -En el artículo 3°, suprimir la letra h).
	-La omisión de los socios o accionistas y de las personas naturales que presenten servicios como corredores o intermediarios de propiedades, burlaría el espíritu de la ley -Al igual que en el caso de las personas naturales, rebajar la duración del curso a "200 horas lectivas" (Comisión de	- En la letra e) del artículo 4°, intercalar entre las palabras "administrador" y "que acredite", lo siguiente: "socios o accionistas y de las personas naturales que presenten servicios como corredores o intermediarios de propiedades". Sugerencia: El representante legal y/o administrador de la sociedad debe cumplir con el requisito de formación que se exige para su incorporación al Reglamento. De

ley Nº 19.518.	Economía; legislación Comparada)	lo contrario, se puede dar: tener un socio que cumpla con el requisito como “palo blanco” y los demás que ejercen la actividad o representación burlar el requisito. -En la letra e) del artículo 4°, sustituir “cuatrocientas treinta y dos horas lectivas, equivalentes a treinta y seis horas semanales en seis meses”, por lo siguiente “200 horas lectivas”. Sugerencia: Conforme lo señalado anteriormente, el requisito mínimo debe ser la cantidad de horas establecida para un Diplomado de la Universidad de Chile. Esto, es 216 horas lectivas.
Artículo 5.- La Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño podrá otorgar al interesado un plazo para subsanar las omisiones o inconsistencias de su solicitud de inscripción en el Registro, el que en ningún caso podrá exceder de ciento veinte días.	-Si el interesado no cumple con los requisitos, sencillamente no podrá inscribirse, si no que deberá a proceder a solicitar nuevamente la inscripción, cuando reúna todos los requisitos. Dar lugar a una situación intermedia podría generar incertezas y situaciones complejas, como, por ejemplo, la de un “Corredor de Propiedades E/T, en trámite”. (Senador Harboe, Comisión de Economía).	-Suprimir el artículo 5°. Comentario: de acuerdo con la supresión.

Artículo 6.- La inscripción en el Registro podrá ser suspendida por las siguientes causales: a) Cuando el intermediario o corredor deje de cumplir con los requisitos señalados en los artículos 3 y 4. <u>b) Cuando el intermediario o corredor incurra en incumplimientos reiterados de las obligaciones que le impone la presente ley.</u> Las medidas de suspensión serán impuestas por la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño, previa audiencia del afectado, a través de una resolución fundada.	-La Comisión echa en falta una norma expresa que vincule directamente el presente proyecto con la normativa que regula la protección de los derechos de los consumidores. Se sugiere consagrarlo a propósito de la suspensión de la inscripción en el Registro. -La actual letra b no tiene eficacia, porque actualmente el proyecto no considera más obligaciones que las derivadas de la inscripción al Registro, que además es voluntaria.	En el artículo 6°, sustituir la letra b) por la siguiente: "b) Cuando el intermediario o corredor incurra en incumplimientos reiterados de las obligaciones que le impone la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores. Sugerencia: Se sugiere el siguiente texto: "b) Cuando el intermediario o corredor incurra en incumplimientos reiterados de las obligaciones que le impone la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores o de las obligaciones que impone la presente ley."
Artículo 7.- La inscripción en el Registro podrá ser cancelada por las siguientes causales: a) Pérdida de la carta de nacionalidad o de la residencia. b) Pérdida de la capacidad civil. c) Condena a pena aflictiva por sentencia ejecutoriada. d) Condena por los delitos contemplados en los		Sugerencia: "a) Pérdida de la carta de nacionalidad chilena o de la residencia en Chile"

títulos IV y IX del libro segundo del Código Penal, por los delitos establecidos en los artículos 59 y 60 de la ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores; por el delito contemplado en el artículo 22 del decreto con fuerza de ley N° 707, de 1982, del Ministerio de Justicia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley sobre cuentas corrientes bancarias y cheques; por el delito previsto en el artículo 160 del decreto con fuerza de ley N° 3, de 1997, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos, y por los delitos de los artículos 27 y 28 de la ley N° 19.913, que crea la Unidad de Análisis Financiero y modifica diversas disposiciones en materia de lavado y blanqueo de activos. e) Revocación de la inscripción en alguno de los registros que lleven o regulen las Superintendencias de Valores y Seguros y de Bancos e Instituciones Financieras, o los que hayan sido administradores, directores o representantes legales de una persona jurídica sancionada de igual manera, a menos que las personas sancionadas hayan salvado su responsabilidad en la forma que prescribe la ley. f) Disolución de la sociedad o modificación del objeto social que elimine el corretaje de propiedades como actividad del giro. g) Nombramiento como funcionario público de exclusiva confianza o como funcionario público que, en razón de su cargo, tenga dentro del ámbito de sus competencias la facultad de		
---	--	--

adquirir, vender o gravar bienes inmuebles a título gratuito u oneroso.		
Artículo 8.- Un reglamento del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo establecerá las normas de ejecución de la presente ley, en especial las relativas al funcionamiento y al procedimiento de inscripción en el Registro y su actualización.		Sugerencia: "Artículo 8.- Un reglamento del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo establecerá las normas de ejecución de la presente ley, en especial las relativas al funcionamiento y al procedimiento de inscripción en el Registro electrónico de Corredores de Propiedades y su actualización.
Artículo 9.- Sólo las personas naturales o jurídicas que cuenten con su inscripción vigente en el Registro podrán publicar la condición de "agentes o corredores registrados", calidad que podrá ser consignada en la publicidad, contratos u otros medios que serán definidos en el reglamento a que se refiere el artículo anterior.	-Debe haber coherencia interna en el proyecto, por lo que la condición a publicar es la condición de "Corredor o Intermediario de Propiedades Registrado".	-En el artículo 9°, sustituir "agentes o corredores registrados", por lo siguiente: "Corredor o Intermediario de Propiedades Registrado". De acuerdo con la sugerencia.
Artículo 10.- Las personas jurídicas deberán llevar un registro de los dependientes que desempeñen directamente labores de corretaje y administración inmobiliaria, y capacitarlos para tal efecto.		Sugerencia: "Artículo 10.- Las personas jurídicas deberán llevar un registro de los dependientes que desempeñen directamente labores de corretaje y administración inmobiliaria, y capacitarlos para tal efecto. Los dependientes que desempeñen esas labores deberán cumplir con el requisito de formación establecido por el artículo 3 de la presente ley.
Artículo 11.- La inscripción tendrá una vigencia de cuatro años, contados desde la fecha del registro.		De acuerdo con la redacción del artículo 11

Borrador. Documento de trabajo.

Artículo 12.- Para renovar la inscripción deberá seguirse el mismo procedimiento regulado por esta ley y su reglamento.	-La coexistencia de requisitos legales y reglamentarios genera una invasión de lo reglamentario en el ámbito legal, y provoca, asimismo, incerteza jurídica. (Comisión de Economía / C. Suprema) -Asociaciones de Corredores de Propiedades propusieron exigir para la renovación de la inscripción de un curso de menor duración, pues su finalidad será a la actualización de los conocimientos.	-Sustituir el artículo 12 por el siguiente: "Artículo 12.- Para renovar la inscripción deberá seguirse el mismo procedimiento regulado por esta ley. Sin perjuicio de lo anterior, la duración del curso que consideraran los artículo 3° y 4° será de un mínimo de 80 horas lectivas." <i>De acuerdo con la redacción.</i>
Artículo 13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley, las infracciones en que incurran las personas naturales o jurídicas que presten servicios de corretaje o intermediación de propiedades o administración inmobiliaria, respecto de sus clientes, serán sancionadas de conformidad con la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores.	-Este proyecto no considera infracciones, por lo que resulta ineficaz una norma que aluda a ellas. -Si es importante destacar que un bien jurídico que persigue proteger el proyecto es la protección de los clientes - consumidores- que contratan con los corredores de propiedades, en su calidad de proveedores de servicios. -La norma consagra el vínculo más importante entre este proyecto de ley y la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores.	- En el artículo 13, eliminar la frase inicial: "Sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley," <i>De acuerdo con la propuesta.</i>
	1.- El concepto de "reclamo de ilegalidad"	- Sustituir el artículo 14, por el siguiente:

Borrador. Documento de trabajo.

Artículo 14¹.- En contra de la resolución de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño que deniegue, suspenda o cancele la inscripción en el Registro, el afectado podrá interponer recurso de reposición, que se tramitará de acuerdo al procedimiento establecido en la ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de la Administración del Estado. En caso de que la Subsecretaría no diere lugar a la reposición, la persona afectada podrá deducir un reclamo de ilegalidad ante la Corte de Apelaciones de Santiago o del domicilio del reclamante, a su elección, de conformidad con el artículo 151 de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades.	parece más bien propio de la acción que se interpone contra el actuar del edil, porque la materia de la impugnación dice relación con la legalidad del acto; razón por la que las vías de refutación judicial de los demás actos administrativos se conocen usualmente con el nombre de acciones de reclamación administrativa, que corresponde a la hipótesis en estudio. Así, la denominación originalmente empleada por el proyecto (“reclamo” a secas) parece más adecuada, debiendo mantenerse, eso sí, que su tramitación lo sea conforme al procedimiento establecido en el artículo 151 de la Ley N° 18.695. (C. Suprema). 2.- Lo concernido al agotamiento previo de la vía administrativa para acceder a la impugnación en sede judicial. El ordenamiento jurídico nacional no exige un orden de prelación entre los procedimientos judiciales y procesos administrativos de impugnación, sino que otorga a los administrados el derecho de elegir la vía de impugnación específica en cada caso. Esta es una regla de gran importancia en el Derecho Administrativo, y que ha sido tratada latamente por la doctrina. (C. Suprema).	“Artículo 14.- De la resolución de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño que se pronuncie acerca de la inscripción, podrá reclamarse ante la judicatura competente.”. (Redacción sugerida por la Corte Suprema) De acuerdo con la sugerencia
---	--	---

¹ Hago presente a V.E. que el inciso segundo del artículo 14 del proyecto de ley fue aprobado en general y en particular con el voto favorable de 80 diputados, de un total de 118 en ejercicio, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política de la República.

Artículo 15.- En el plazo de dos años contado desde la publicación del reglamento de esta ley, las personas naturales y jurídicas que actualmente ejercen la actividad de corretaje de propiedades podrán acreditar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 3 y 4.	-Esta norma tiene el carácter de disposición transitoria, porque concede un tiempo a los actuales corredores e intermediarios de propiedades para seguir ejerciendo su actividad, luego del cual deberán solicitar su inscripción en el Registro si quieren continuar con sus medidas publicitarias (C. Suprema).	-Suprimir el artículo 15 (Su contenido será considerado en una norma transitoria). De acuerdo con la sugerencia
DISPOSICIONES TRANSITORIAS		
Artículo primero.- El reglamento para la aplicación de esta ley deberá dictarse dentro de los noventa días siguientes a su publicación.		De acuerdo
Artículo segundo.- Esta ley comenzará a regir transcurridos noventa días desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial. ”		De acuerdo
		_____ Agregar el siguiente artículo transitorio, nuevo; “Artículo tercero- Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la ley ejerzan el corretaje o intermediación de propiedades con publicidad, pueden seguir desarrollándola de la misma forma hasta dos años después, terminado el cual deberán solicitar su inscripción en el registro respectivo para poder continuar con sus medidas publicitarias.”. Sugerencia: El término de dos años se

		estima excesivo. El periodo de transición no debe ser superior a un año. Esto ratifica la necesidad de que el Registro sea obligatorio.
--	--	---

PROYECTO DE LEY: REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES

De: César Quiroga Soria, abogado, Asesor Legislativo

A: José Miguel Durana Semir, Senador Región XV, Arica y Parinacota

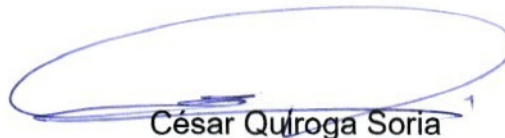
Materia: Propuesta de Indicaciones al Proyecto de Ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades (Boletín No. 10.391)

Fecha: 1 de Agosto de 2018

Estimado Senador:

Por intermedio de la presente, remito a Ud., una propuesta de indicaciones al Proyecto de Ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, a los efectos de su consideración, en el marco de la tramitación de este Proyecto de Ley en la Comisión de Economía del Senado.

Sin otro particular, le saludo con la mayor atención

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, fluid loop followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Asesor Legislativo Externo