

INFORME 005/2018

DE: César Antonio Quiroga Soria
Abogado
Asesor Legislativo Externo, Senador José Miguel Durana Semir

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

MATERIA: MINUTA: AYUDA MEMORIA INCUMPLIMIENTO DEL
REGLAMENTO DE LA LEY DE POLIMETALES

REF.: Incumplimiento de beneficios afectados por Polimetales

FECHA: 02 de Abril de 2018.

De mi consideración:

En relación a la materia de la referencia y una vez recabada la información documental pertinente, así como la reunión sostenida con la representante de las familias que habitan las viviendas afectadas por la problemática de los Polimetales, puedo informar a Ud. lo siguiente:

- La Ley 20590 data del 29 de Mayo de 2012, la misma que estableció un Programa de Intervención en zonas con presencia de Polimetales en la comuna de Arica. La misma norma estableció que un Reglamento debía fijar los criterios, requisitos y procedimientos para determinar a los beneficiarios del programa, como asimismo, los plazos para su otorgamiento.
- El primer Reglamento de la mencionada ley fue determinado mediante Decreto No. 113 de 24 de Octubre de 2013, ante cuyo incumplimiento, verificado en Febrero de 2014, a través del *"Informe de avance del Programa de Polimetales de Arica"*, se

procedió a dictar un nuevo Reglamento, esta vez contenido en el Decreto 80 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de fecha 4 de Septiembre de 2014.

- El objeto del mencionado Reglamento era el cumplimiento de la Ley 20590, incluyendo a los habitantes afectados así como la intervención de las zonas y terrenos comprendidos en el daño ambiental provocado.
- Dentro de los beneficios otorgados por la Ley y Reglamento antes citados se encuentran consignados aquellos referidos a vivienda y urbanismo, los que incluyen la reparación de viviendas y proyectos de barrio conducentes a la atención de poblaciones ubicadas dentro del perímetro de intervención.
- El catastro de viviendas beneficiarias quedó entregado al Servicio de Vivienda y Urbanización. En el caso de los daños, el catastro de viviendas debía determinar las unidades habitacionales que debían ser reparadas, dentro del perímetro de la intervención, individualizándose a los beneficiarios del subsidio y distinguiendo el tipo de daño, sector en que se encuentra la vivienda y costo asociado a la reparación, para ello, las personas inscritas debían recibir la visita de un profesional o técnico competente quien debía informar el tipo de daño y los costos asociados a su reparación. Esta valuación determina el monto del subsidio a ser otorgado.
- De conformidad a los antecedentes recabados de las delegadas y representantes de las personas que habitan dichas viviendas, las reparaciones efectuadas por Serviu de la Región de Arica y Parinacota han sido manifiestamente insatisfactorias, las cuales han sido mal ejecutadas y en muchos casos han quedado inconclusas, a pesar de que a la fecha del presente informe han transcurrido seis años de vigencia de la Ley .
- La entrega de gift card del Serviu a unas 40 familias afectadas ha derivado en una falta de control de calidad y ausencia de asistencia técnica por parte de Serviu. De acuerdo a lo informado por los representantes de las familias afectadas, la entrega de las denominadas gift card también ha sido irregular.

Se sugiere promover la realización de una auditoría técnica a los efectos de determinar el grado de cumplimiento de la entrega y realización de obras en beneficio de las familias afectadas por el denominado caso "polimetales".

Sin otro particular le saludo con la mayor atención,

César Quiroga

INFORME 006/2018

DE: César Antonio Quiroga Soria
Abogado
Asesor Legislativo Externo, Senador José Miguel Durana Semir

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

MATERIA: PROYECTO DE LEY QUE REGULA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y CREA LA AGENCIA DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES

REF.: Proyecto a ser tratado en Sesión del pleno de 3 de Abril de 2018

FECHA: 02 de Abril de 2018

Objeto del Proyecto de Ley: Regular el tratamiento de datos personales que realicen personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, con el propósito de asegurar el respeto y protección de los derechos y libertades de las personas naturales que son titulares de estos datos, en particular el derecho a la vida privada.

El Proyecto de encuentra para su discusión general en el Pleno del Senado.

Al respecto, es necesario hacer presente, algunos aspectos del proyecto que se consideran relevantes:

1. El Proyecto de Ley, no se aplica al tratamiento de datos que se realice en el ejercicio de las libertades de emitir opinión y de informar, en el marco del artículo 19 No. 12 de la Constitución Política del Estado. (*“La libertad de emitir opinión y la de informar, sin censura previa, en cualquier forma y por*

cualquier medio, sin perjuicio de responder de los delitos y abusos que se cometan en el ejercicio de estas libertades, en conformidad a la ley que deberá ser de quorum calificado. (...) Toda persona natural o jurídica ofendida o injustamente aludida por algún medio de comunicación social, tiene derecho a que su declaración o rectificación sea gratuitamente difundida, en las condiciones que la ley determine, por el medio de comunicación social en que esa información hubiera sido emitida(...)."

Es necesario hacer presente algunos aspectos, en relación a la exclusión que plantea la norma:

- Es evidente que la libertad de opinión, de información y la libertad de prensa en general, forman parte de los pilares angulares de nuestro sistema democrático y es en este sentido que el artículo 19 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos señala que *"Todo individuo tiene derecho a la libertad de opinión y de expresión; este derecho incluye el de no ser molestado a causa de sus opiniones, el de investigar y recibir informaciones y opiniones, y el de difundirlas, sin limitación de fronteras, por cualquier medio de expresión"*.

De acuerdo a la UNESCO, la libertad de expresión se ve amenazada por censuras directas establecidas en leyes, sin respetar estándares internacionales, concentración en la propiedad de los medios, violencia física y verbal contra los medios, violencia física y verbal contra los periodistas, impunidad de crímenes que tienen como víctimas a los trabajadores de la prensa, violencia digital y autocensura.

En este sentido, el 2 y 3 de Mayo próximo, en la República de Ghana se celebrará la Vigésimo Quinta versión del día mundial de la prensa. En esta ocasión, el lema de la conferencia es absolutamente atinente a la exclusión señalada y al tema del proyecto de ley presentado: *"Los frenos y contrapesos al poder: medios de comunicación, justicia y estado de derecho"*.

En consecuencia, la exclusión establecida en la ley se encuentra plenamente justificada: Un sistema democrático sólido debe tener un adecuado equilibrio entre el respeto y protección de la vida privada y en consecuencia, un adecuado tratamiento de las bases de datos de las personas, con la libertades de opinión, expresión y de prensa.

En los países de la región, hoy podemos observar como el menoscabo de la libertad de prensa, conlleva al deterioro del sistema democrático. Basta observar la situación de Venezuela donde la expropiación y el agobio desplegado hacia los medios de prensa y comunicación social ha sido el origen de un grave deterioro democrático. De acuerdo al informe del Instituto de Prensa y Sociedad de Venezuela de Junio de 2015: *"las situaciones de violencia, las restricciones gubernamentales contra la libertad de expresión y las medidas de censura" derivan en el "(...) aumento de los riesgos para el ejercicio de la labor informativa de los periodistas, medios privados e independientes, así como para los activistas de DDHH y ciudadanos en general (...)"*

En el caso de Bolivia, además de la concentración de los medios de prensa en personas afines al gobierno de Evo Morales y la asfixia financiera de los medios privados, la Asociación Nacional de la Prensa de dicho país, lamentó las crecientes agresiones verbales y físicas sufridas por reporteros y fotógrafos de la prensa, lo que motivó que la Relatoría Especial para la Libertad de Expresión de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH), en su informe anual de 2016, reclame a dicho Estado una mayor contribución a generar un clima de mayor tolerancia y respeto con las ideas ajenas, incluso cuando las mismas les resulten ofensivas y perturbadoras.

En nuestro país, de acuerdo al documento: *"Acceso a la información: Lecciones de la América Latina"* (Cuadernos de Discusión de Comunicación e Información No. 8, UNESCO), la ley de transparencia, vigente desde el 2008 y sus principios son considerados como parte integrante de la democracia chilena y al igual que en México y Brasil, las leyes de información son permanentemente utilizadas por periodistas, activistas cívicos, abogados corporativos, investigadores académicos y ciudadanos comunes, lo que, conforme al documento citado, se refleja en los informes publicados anualmente en cada país.

2. Dentro del ámbito de la ley también se excluyen el tratamiento de datos que efectúen las personas naturales en relación a sus actividades personales, lo cual es compatible como derechos fundamentales de las personas. Sin embargo, dado el vertiginoso avance de la tecnología, cada vez es más difícil mantener y menos regular un área de información de datos que sea exclusiva de las actividades personales de los ciudadanos.
3. Es necesario hacer presente, que esta norma podría ser incorporada como una complementación de la Ley de Transparencia, la que en su artículo 1º, señala: *"La presente ley regula el principio de transparencia de la función pública, el derecho de acceso a la información de los órganos de administración del Estado, los procedimientos para el ejercicio del derecho y para su amparo, y las excepciones a la publicidad de la información"*.

El concepto de *"transparencia"* no debe ser solamente aplicado al ámbito público sino que también debe aplicarse al ámbito privado, sin menoscabar los derechos, libertades y garantías personales de cada miembro de nuestra sociedad, lo que hace necesario que la regulación del tratamiento de los datos personales y las bases que los contienen sean reguladas bajo un equilibrio de pesos y contrapesos.

En caso continuar su tratamiento como un proyecto de ley independiente de la Ley de Transparencia, se estima necesario considerar su sistematización y compatibilización con la mencionada norma.

4. El proyecto de ley crea la Agencia de Protección de Datos personales, a la cual se la define como un organismo público autónomo, descentralizado, de carácter técnico, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sometido a la supervigilancia del Presidente de la República, a través del Ministerio de Hacienda. Se determina que la Agencia estará afecta al Sistema de Alta Dirección Pública, sin perjuicio de las normas que establezca la ley y se establece que el domicilio de la Agencia será la ciudad de Santiago. La Agencia de Protección de Datos Personales, tendrá entre sus funciones, las siguientes facultades, entre otras:
 - Aplicar e interpretar administrativamente las disposiciones legales y reglamentarias que le corresponde vigilar.
 - Impartir instrucciones de carácter general a personas naturales o jurídicas que realicen tratamiento de datos personales.
 - Se señala que las instrucciones generales que dicte deberán ser emitidas previa consulta pública efectuada a través de la página web institucional.
 - Fiscalizar y velar por el cumplimiento de los principios, derechos y obligaciones establecidas en esta ley. **Para efectos de fiscalización se podrá solicitar la entrega de cualquier documento, libro o antecedente que sea necesario.** (las negrillas son del suscrito).
 - Resolver las solicitudes y reclamaciones que formulen los titulares en contra de los responsables de datos.
 - Investigar y determinar las infracciones en que incurran los responsables de datos y ejercer, en conformidad a la ley, la potestad sancionatoria. Para este efecto, puede citar a declarar a las personas involucradas, tomar declaraciones, adoptar medidas preventivas y correctivas, de conformidad a la ley.

Al respecto, conviene hacer las siguientes observaciones:

- Dada la trascendencia de la materia que deberá ser regulada por la Agencia de Protección de datos personales, la que incluso puede solicitar la entrega de "cualquier documento, libro o antecedente que considere necesario", no se estima adecuado que esta deba encontrarse bajo la supervigilancia del Presidente de la República a través del Ministerio de Hacienda. Esto podría derivar en un control político, de carácter partidista del organismo y un acceso indirecto a toda base de información pública o privada. En este sentido, en el Tribunal Constitucional, señaló en relación a la Ley del SERNAC que la potestad de requerir antecedentes a organismos públicos, la que podría incluir información secreta o reservada de cualquier persona, contraviene el principio de publicidad y la garantía al respeto y protección a la vida privada.
- La potestad normativa de la Agencia proyectada no puede ser ilimitada, puesto que, en el proyecto se otorgan facultades de alcance general, estando involucrados derechos fundamentales.
- Asimismo, las facultades investigativas, decisorias de infracciones y sancionatorias que el proyecto de Ley otorga, a la Agencia proyectada, son de una constitucionalidad cuestionable y derivan en el peligro de que el proyecto de Ley pueda ser observado a la luz de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional establecida, en relación a la ley del Servicio Nacional del Consumidor, SERNAC, en donde se determinó que estas facultades sancionatorias sólo pueden ser determinadas por un tribunal independiente e imparcial.
- La razón de la cuestionable constitucionalidad de las facultades de la Agencia Proyectada, se encuentra en que, en opinión del suscrito, las decisiones sobre infracciones y facultades sancionatorias, son facultades jurisdiccionales de carácter sancionador y no deben abandonar el ámbito de los Tribunales de Justicia. Al igual que en el caso del SERNAC, esta Agencia tendría la potestad de ser juez y parte a la vez, violando el principio

del debido proceso que debe ser celosamente guardado en cualquier proceso sancionador.

- El establecimiento del domicilio de la menciona Agencia en la ciudad de Santiago, atenta contra el principio de la descentralización, debiendo determinarse que la misma estará establecida en una Región distinta de la Región Metropolitana, lo cual es perfectamente factible dada la absoluta conectividad de los sistemas de información.

CONCLUSIONES:

En base a los antecedentes citados y relacionados precedentemente, se sugiere el rechazo del proyecto de ley planteado, en consideración a las siguientes conclusiones:

- La amplia difusión y operatividad que alcanza en nuestro país las disposiciones de la ley de transparencia. La cual siempre será perfectible incorporando a bases de datos privadas y el mejoramiento del manejo de datos en el Sector Público.
- La necesaria salvaguarda de la libertad de información, de opinión y de prensa, que se encuentra constitucionalmente protegida, base de nuestro sistema democrático y que el proyecto, en la práctica amenaza.
- La inconstitucionalidad de las facultades normativas, decisorias y sancionatorias que se otorgan en el proyecto a la Agencia de Protección de Datos, que serán objeto de observación por parte del Tribunal Constitucional-
- El concepto centralista que implica el domiciliar el nuevo organismo proyectado en la ciudad de Santiago.

El presente informe, será complementado conforme avance la tramitación del proyecto de ley, en especial en su tratamiento en detalle y de acuerdo a sus solicitudes de aclaración y complementación.



INFORME 007/2018

DE: César Antonio Quiroga Soria
Abogado
Asesor Legislativo Externo, Senador José Miguel Durana Semir

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

MATERIA: REPUDIO Y CONDENA DEL ASESINATO DE LA CONCEJAL
MARIELLE FRANCO DA SILVA EN BRASIL

REF.: Boletín No. S 1970-12

FECHA: 04 de abril de 2018.

TABLA SESION 7 ORDINARIA, MIERCOLES 4 DE ABRIL DE 2018

PUNTO UNICO: Repudio y condena del asesinato de la concejal Marielle Franco, ocurrido en la ciudad de Río de Janeiro, Brasil.

Antecedentes.

La concejal Marielle Franco, de 38 años, era una destacada socióloga y una prominente figura política y activista defensora de derechos humanos del Brasil, cuyo asesinato provocó una profunda conmoción interna en dicho país, así como la condena de diversos organismos de Derechos Humanos y Naciones Unidas.

Con independencia de las posiciones políticas, que pueden ser divergentes de las que tenía la Concejal asesinada, todo hecho de violencia política debe ser repudiado y esto es un tema especialmente sensible, para los militantes de la UDI que hace pocos días recordaron el triste asesinato de su fundador e ideólogo Jaime Guzmán Errazuriz, habiendo transcurrido 27 años de ese lamentable hecho.

El asesinato de la Concejal Franco, del Senador Guzmán así como las irracionales agresiones físicas, sufridas hace pocos días por el ex Diputado José Antonio Kast, son todos hechos de violencia política que atentan contra las bases de nuestro sistema democrático y por ende deben ser censurados con la misma fuerza, por todos los sectores políticos, puesto que no sólo implican pérdidas de vidas o lesiones corporales, sino que su repetición menoscaba los cimientos de nuestra sociedad.

En base a lo expuesto y dado el hecho, objeto de la declaración de repudio propuesta, se sugiere a tiempo de invitar a todos los sectores políticos a una condena permanente de este tipo de hechos, la aprobación de la misma.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping oval shape with a horizontal line crossing it, and a small vertical stroke extending downwards from the right side.

INFORME 008/2018

DE: César Antonio Quiroga Soria
Abogado
Asesor Legislativo Externo, Senador José Miguel Durana Semir

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

MATERIA: Informa proyecto de ley Registro Nacional de Corredores
de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad

REF.: Boletín No. 10.391-03

FECHA: 06 de abril de 2018.

De mi consideración:

Por intermedio de la presente, informo a Ud. el proyecto de ley del Registro Nacional de Propiedades y de regulación del ejercicio de dicha actividad, el cual se encuentra para ser tratado en la Comisión de Economía del H. Senado Nacional.

ANTECEDENTES.

La actividad de los corredores de propiedades se encontraba regulada en Chile por la Ley No. 7747 de 24 de diciembre de 1943 y su reglamento contenido en el D.S. No. 1205 de 27 de octubre de 1944, el cual fue complementado por el Decreto No. 564 de 24 de mayo de 1956. En dicha norma se contemplaba la existencia del Registro Nacional de Corredores de Propiedades y estas disposiciones estuvieron vigentes hasta la dictación de dos disposiciones: el DL

No. 953 de 1977 y la Ley 18796 de 1986. A partir de estas últimas normas, la actividad de los corredores de propiedades en Chile, no se encuentra regulada legalmente.

La Ley 7747 no era una disposición específica para los Corredores de Propiedades. Se trataba de una ley económica de carácter misceláneo que, entre otras disposiciones, se refería a los corredores de propiedades.

En cuanto a la reglamentación del Registro, la Corte Suprema de Justicia señaló que *"el Registro del Reglamento de Corredores de Propiedades no es un Decreto con Fuerza de Ley, sino una manifestación de la potestad reglamentaria del Presidente de la República"*, señalando que el mandatario no puede alterar en ningún sentido los derechos y ni las obligaciones creadas por las leyes debiendo limitarse a determinar la forma de cumplirlas (C. Santiago, 16 de Mayo de 1966, R., t.63, Sec. 2ª p.48 (C 6º, p.51).

La ley 7747, establecía en su artículo 4, lo siguiente:

"El Presidente de la República reglamentará el ejercicio de la profesión de corredor de propiedades y de productos, fijando además las tasas máximas de comisión que podrán cobrar por su intervención, no pudiendo ser superior al 2% para los corredores de productos y para la compraventa de propiedades, ni superior a la tercera parte de una renta en un mes en el caso de arrendamiento. En ningún caso podrá cobrarse comisión al arrendatario, si se trata de arrendamiento".

El Reglamento de la Ley No, 7747 de 24 de diciembre de 1943, se encontraba contenido en el Decreto Supremo No. 1205 de 27 de octubre de 1944 y establecía, dentro de sus considerandos, los siguientes:

- a) La intervención habitual de los corredores de propiedades como intermediarios en las operaciones de bienes raíces.

- b) Se buscaba formar un rol de personas naturales que se dedicaban a este tipo de negocios.
- c) El reglamento se basaba en la necesidad de dar *"al ejercicio de esta profesión" del debido prestigio y conveniente seguridad en beneficio del público que acude a los corredores, y en beneficio, también de éstos últimos*".

El Reglamento de 1944 definía a los corredores de propiedades como *"personas naturales que, reuniendo los requisitos que señala el presente Reglamento, ejecutan habitualmente actos de mediación remunerada entre Contratantes para facilitar la conclusión de operaciones sobre inmuebles, establecimientos comerciales o industriales, tales como compraventa, permutas, arrendamientos e hipotecas, o que, al mismo tiempo, se dedicará a la administración de bienes ajenos, como actividad conjunta o anexa a la anteriormente expresada, o en caso que dentro de la actividad haya actos de mediación."*

La naturaleza del contrato de corretaje de propiedades fue interpretada por la Corte Suprema de Justicia, señalando que se trata de contratos solemnes, una especie de mandatos. (C. Suprema 2/6/59, R. T. 56, Sec. 1ª. Pág. 168)

Los requisitos que eran exigidos, por el citado reglamento, eran los siguientes:

- a) Ser mayor de edad y legalmente capaz para comerciar.
- b) Tener reconocida honorabilidad y buenas costumbres.
- c) Tener conocimientos de educación comercial dado por entidades reconocidas por el Estado o tener práctica de dos años o más, acreditada con certificados otorgados por corredores establecidos.
- d) No estar declarado en quiebra o sujeto a convenio con los acreedores, ni hallarse procesado ni haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva.

- e) Estar inscrito en el Registro especial de corredores de propiedades a cargo del Ministerio de Economía y Comercio.
- f) Rendir una fianza personal, la que era calificada por el Ministerio de Economía y Comercio o una fianza en efectivo determinada por la ley.
- g) Los extranjeros debían comprobar una permanencia en el país, no inferior a diez años.

En el marco del mismo reglamento, las personas que deseaban ejercer la denominada "*profesión de corredor de propiedades*" debían presentar una solicitud al entonces Gobernador del Departamento respectivo y acreditar que cumplían los requisitos antes señalados. Una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos, el Gobernador emitía un certificado con el cual se efectuaba el registro respectivo en el Ministerio de Economía y Comercio. La municipalidad correspondiente al domicilio del Corredor de Propiedades era la encargada de otorgar la patente municipal necesaria. Para la negociación de predios agrícolas, bastaba con la certificación de la Gobernación respectiva, no siendo necesaria el pago de la patente municipal.

Los Corredores de Propiedades debían llevar, además de sus libros de contabilidad, dos libros: un libro talonario de registro de compraventas, permutas, daciones en prenda u otras operaciones que tengan por objeto bienes raíces urbanos o predios rústicos o un negocio comercial o establecimiento comercial y un libro talonario de triple asiento de registro de órdenes de arriendo de inmuebles.

La Corte Suprema interpretó que la exigencia de estos libros no transformaba al contrato de corretaje de propiedades en un contrato solemne, sino que los mismos eran de carácter meramente administrativo y que en caso de incumplir la obligatoriedad de llevarlos se incurría en las sanciones establecidas en el artículo 59 del Código de Comercio, es decir podían ser suspendidos o destituidos de su oficio por los juzgados de comercio.

La profesión de corredor de propiedades se perdía, en el marco del reglamento analizado, por cualquiera de las siguientes causales:

- a) Por caer en incapacidad comercial.
- b) Por haber sido declarado en quiebra o ser condenado a delito que merezca pena aflictiva.
- c) Por haber sido declarada, por sentencia ejecutoriada, la infracción a lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 7747 y su Reglamento.
- d) Por Decreto Supremo fundado.
- e) El Corredor de propiedades declarado en quiebra podía rehabilitar su inscripción, una vez superado su periodo de suspensión, salvo que la quiebra haya sido declarada como fraudulenta.

El Reglamento, establecía como montos máximos que podían ser cobrados por los corredores de propiedades, los siguientes:

- Un 2% a cada parte, en compraventas privadas o remates o permutas.
- En los casos de loteos, parcelaciones de terrenos agrícolas, suburbanos o rústicos, enajenación de nuevas poblaciones y enajenación de edificios por pisos, el corredor podía acordar con el vendedor convenios especiales para cubrir gastos y diligencias.
- En el caso de arriendo de propiedades urbanas, podían cobrar la tercera parte de la renta mensual con cargo al arrendador, quedando el arrendatario libre de todo pago.
- 2% del monto del contrato para cada parte, en el caso del arrendamiento de predios agrícolas.
- 5% del monto del contrato para cada parte, en el caso de venta de negocios o traspaso de locales comerciales.
- Por la contratación de préstamos hipotecarios, 1% de la suma prestada.
- Cuando se ocurría el desestimiento del negocio ya acordado, cada parte, debía pagar la mitad de la comisión pactada, sin perjuicio del derecho a repetición de la parte que estaba llana a cumplir el negocio ya acordado. Si las partes realizaban el negocio posteriormente, debían pagar íntegramente la comisión al corredor.

El Reglamento reconocía la existencia de una Asociación o Sindicato Profesional de Corredores, quienes eran oídos en caso de la solicitud de cancelación del Registro que afectase a cualquiera de sus asociados.

COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY PRESENTADO:

En relación al proyecto de ley (Boletín No. 10.391-03), remitido por la Cámara de Diputados mediante Oficio No. 13.768, se hace presente los siguientes aspectos:

- El proyecto de ley viene a llenar un vacío legislativo de regulación de este tipo de actividad y que encuentra sus antecedentes en las leyes y reglamentos citados precedentemente.
- El proyecto de ley tiene dos objetivos, por una parte la creación de un Registro Nacional de Corredores de propiedades y por la otra la regulación del ejercicio de esta actividad. Sin embargo, el proyecto de ley remitido privilegia la regulación legal del Registro y no la actividad del corretaje de propiedades propiamente tal.
- No se contempla una definición de la actividad que contempla el corretaje de propiedades, dejando esta definición librada a un reglamento futuro.

Al respecto y tal como se señaló precedentemente, el Reglamento del año 1944, contemplaba una definición de la actividad que debería ser mejorada e incorporada en la ley. Esta definición, comprendía "*actos de mediación remunerada*", relacionada con los siguientes actos y contratos:

- a) Facilitar la conclusión de operaciones sobre bienes inmuebles, establecimientos comerciales o industriales, tales como compraventas, permutas, arrendamientos e hipotecas.

- b) Desarrollar, conjuntamente con la actividad anterior o en forma anexa a ella, la administración de bienes ajenos o actos de mediación.

La definición contenida en el Reglamento del año 1944 sólo se refería a personas naturales y no contemplaba a las personas jurídicas.

El proyecto de ley está destinado a regular el ejercicio público de esta actividad, no definiéndose que se entiende por el carácter de "público", lo cual puede derivar en la promoción de las actividades de corretaje con carácter público o bien el ejercicio de una actividad privada dentro de los reglamentos y exigencias de un registro y/o organismo público.

El proyecto, señala como sujetos autorizados para la actividad del corretaje de propiedades a:

- Personas naturales o jurídicas establecidas en Chile.
- Cualquier persona natural o extranjera que haya aprobado, a lo menos la enseñanza media o equivalente.
- No haber sido condenado por delitos contra la propiedad.

Quienes cumplen con los requisitos mencionados, deben, además, estar inscritos en el registro nacional de corredores de propiedades que se crea en el marco del mismo proyecto.

Para poder estar inscritos en el mencionado registro, el proyecto exige a las personas naturales:

- a) Ser chileno o extranjero con residencia continua en Chile por más de cinco años.

La exigencia de residencia en Chile por más de cinco años requeriría residencia definitiva de un extranjero que en Chile quiera dedicarse a esta actividad. En consecuencia, se ve por conveniente el exigir la residencia definitiva más que un periodo de permanencia.

- b) Ser mayor de edad.
- c) Nombre, RUN, domicilio.
- d) Declaración jurada de no encontrarse inhabilitado.

Se estima que mas que una declaración jurada debe exigirse certificado de antecedentes comerciales y de antecedentes personales.

- e) Certificado de enseñanza media o equivalente:

Al respecto, se sugiere una exigencia de formación mayor, dada la importancia y responsabilidad de la actividad en el mercado nacional, debiendo exigirse a lo menos un título técnico profesional.

- f) Haber aprobado un curso de corretaje de propiedades de nivel técnico, de seis meses de duración.

En el caso de los Corredores de Seguros y de Asesores Previsionales se exige la aprobación de un examen de conocimientos cada dos años, estimándose un mecanismo de evaluación adecuado para el caso de los corredores de propiedades que incluya la evaluación de conocimientos de legislación civil, tributaria y municipal así como conocimientos contables y resolución de casos.

Por otra parte se ve por conveniente la exigencia de pólizas de garantía que den una adecuada cobertura a la labor de corretaje de propiedades. Siguiendo el modelo de los Asesores Previsionales, se estima adecuado solicitar una Póliza de Garantía que asegure el cumplimiento estricto de la norma y sus reglamentos y una Póliza de responsabilidad civil equivalente a un porcentaje de la cuantía de los contratos y operaciones en los que el Corredor de propiedades haya participado.

En el caso de personas jurídicas, el proyecto de ley tampoco contempla requisitos de pólizas de garantía que cubran adecuadamente el ejercicio de la actividad ni tampoco regula el ejercicio del corretaje de propiedades a través de franquicias de corredoras de propiedades extranjeras, situación que también debe ser regulada.

En el marco del proyecto, la Subsecretaría de Economía y empresas de menor tamaño se encuentra facultada para otorgar plazo para la subsanación de

omisiones en el Registro, suspender y cancelar las inscripciones. Sus resoluciones son susceptibles de ser objeto de reposición ante la misma autoridad administrativa y posterior apelación ante las Cortes de Apelaciones, lo cual explicitado de esta manera se estima adecuado.

Es cuanto puedo informar a Ud. de manera preliminar en relación al proyecto de Ley presentado, debiendo complementarse el presente informe en función al avance que el mencionado proyecto tenga en la Comisión de Economía.

Sin otro particular, le saludo con la mayor atención,

