

PROYECTO DE LEY QUE CREA EL REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES Y REGULA EL EJERCICIO DE DICHA ACTIVIDAD**BOLETÍN Nº 10391-03****I. ORIGEN DE LA INICIATIVA**

El proyecto fue ingresado con fecha 11 de noviembre de 2015 y se trata de una moción parlamentaria de los Diputados Becker, Bellolio, Browne, Campos, Chahín, Godoy, Lavín, Meza, Poblete, Tuma. Actualmente se encuentra en Segundo Trámite Constitucional y sin urgencia.

II. FUNDAMENTO Y OBJETIVO

El proyecto busca crear un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, en el que deberán inscribirse las personas que deseen ejercer el corretaje, con el objeto de establecer requisitos básicos para ser parte de la actividad.

III. IDEAS CENTRALESEstructura

El proyecto consta de 15 artículos permanentes y dos artículos transitorios.

- **Artículo 1**: Definiciones
- **Artículo 2**: De la creación del registro
- **Artículos 3 a 12**: De la inscripción en el registro
- **Artículo 13**: Sanciones
- **Artículo 14**: Recursos
- **Artículo 15**: Plazos
- **Artículos transitorios**: Entrada en vigencia de ley y reglamentos

Contenido

- El proyecto de ley busca crear un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, con el objeto de establecer un marco normativo a la actividad del corretaje inmobiliario, y así elevar los estándares de capacitación e idoneidad de aquellos que prestan este servicio.

- Luego de definir a los corredores de propiedades como *“personas naturales o jurídicas establecidas en Chile que se dedican en forma pública y predominante a esa actividad”*¹, la iniciativa crea un Registro Electrónico de Corredores de Propiedades, de carácter público, en el cual podrán inscribirse todas las personas naturales y jurídicas que ejerzan esta actividad, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 3, entre los que destacan, en el caso de las personas naturales, los siguientes:

- a) Ser chileno o extranjero con residencia en Chile.
- b) Ser mayor de edad.
- c) Licencia de enseñanza media o equivalente.
- d) No haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva.
- e) Haber aprobado, al menos, un curso sobre corretaje de propiedades o administración inmobiliaria de duración no inferior a seis meses.

- En el caso de las personas jurídicas, el curso debe haber sido aprobado por el representante legal y/o administrador, y su duración no podrá ser inferior a 432 horas lectivas, equivalentes a 36 horas semanales en 6 meses.

- La inscripción tanto de las personas naturales como de las personas jurídicas en el Registro, puede ser suspendida o cancelada, en los casos que determina la ley.

- Tal inscripción tendrá una duración de 4 años, renovable mientras se siga cumpliendo con los requisitos de inscripción.

¹ Artículo 1 proyecto de ley.

- En caso que la Subsecretaría de Economía deniegue el ingreso al Registro, o que suspenda o cancele dicha inscripción, el afectado podrá interponer recurso de reposición, que se tramitará de acuerdo al procedimiento establecido en la ley N° 19.880 (que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado).

- Sólo las personas naturales o jurídicas que cuenten con su inscripción vigente en el Registro podrán publicitar la condición de "agentes o corredores registrados", calidad que podrá ser consignada en la publicidad, contratos u otros medios que serán definidos vía reglamento.

- En cuanto a los plazos, la ley comenzará a regir transcurridos 90 días desde su publicación, mientras que el reglamento que regula la aplicación de la ley deberá dictarse dentro de los 90 días siguientes a la publicación de la misma. En el caso de las personas naturales y jurídicas que actualmente ejercen el corretaje de propiedades, podrán, en el plazo de dos años contado desde la publicación del reglamento de esta ley, acreditar el cumplimiento de los requisitos para inscribirse en el Registro.

IV. COMENTARIOS

En la ley N°7.747, de 1943, se estableció que el ejercicio del corretaje de propiedades se debía ser fiscalizado por el Ministerio de Economía, obligando a los corredores a inscribirse de forma obligatoria en un Registro de Corredores de Propiedades.

Sin embargo, en 1986, a través de la ley N°18.796, se derogó el Registro de Corredores de Propiedades, eliminándose también todas las normas relativas a la fiscalización de la actividad del corretaje.

Hoy en Chile no existe regulación estatal de la materia, pero eso no obsta a que existan otras formas de "acreditarse" como un corredor de propiedades. Tanto la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (Acop) y la Asociación Gremial de Corredores de Propiedades de Chile (Coproch) se

han caracterizado por fomentar la formalidad en este rubro, estableciendo estatutos y disposiciones precisas respecto de los requisitos indispensables para asesorar correctamente a quienes usen de sus servicios.

Por otra parte, el sitio www.corredordepropiedades.cl permite ser parte de un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, certificado por la Cámara Chilena de Comercio Electrónico.

Asimismo, el hecho de que no exista fiscalización de la actividad por parte del Estado no significa que los corredores de propiedades no deban regirse por las leyes chilenas, en especial las tributarias, civiles y las relativas a la protección del consumidor.

En otros países, hay experiencias de todo tipo. México y España cuentan con un Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios. Por su parte, en Estados Unidos para ejercer la actividad se debe realizar a través de una oficina o un corredor certificado.

Lamentablemente, en las últimas décadas han proliferado los corredores de propiedades y, con ello, las malas prácticas (estafas, no pago de impuestos, entre otros) de algunos que dicen prestar tal servicio, pero que en realidad son los llamados “falsos corredores”.

A pesar de ello, no compartimos el espíritu inicial de la moción, que sostenía que estas prácticas eran producidas por la desprotección y desregulación en que se encuentra la actividad, ya que la actividad se encuentra regulada por las normas generales del derecho. En virtud de aquel argumento, se proponía establecer un Registro de carácter obligatorio, limitando la libertad de trabajo, al reservar para un grupo específico de personas esta actividad económica, y estableciendo requisitos abiertamente discriminatorios al tratarse de un registro obligatorio.

A través de indicaciones presentadas por el diputado Tuma (autor de la moción) y el Ejecutivo, el proyecto modificó su objetivo y crea un Registro de Corredores de Propiedades optativo, que permitirá a quienes ingresen a él poder tener la condición de "agentes o corredores registrados", lo que les permitirá adquirir la confianza de los consumidores. Asimismo, desde el prisma del consumidor, el Registro permitirá entregarle a ellos un mecanismo que les garantice calidad en el

servicio. Este Registro sí es compatible con la libertad de emprendimiento, y debe entenderse como una herramienta para aquellas personas naturales y jurídicas que quieran validarse en su condición de corredores de propiedades.

En virtud de lo anterior, tenemos una opinión favorable respecto al proyecto de ley. Sin embargo, debemos hacer dos prevenciones:

1.- El artículo 1 define intermediarios o corredores de propiedades a *“las personas naturales o jurídicas establecidas en Chile que se dedican en forma pública y predominante a esa actividad”*. Creemos que esa definición no cumple con el objetivo de definir quiénes son corredores de propiedades, ya que es manifiestamente obvio que un corredor de propiedades será alguien que se dedica a esa actividad, pero no se establecen características específicas para identificar quiénes son los que realizan la actividad.

2.- La creación de un Registro de Corredores de Propiedades a cargo de la Subsecretaría de Economía genera un costo para el Estado, el cual no está cuantificado en el proyecto. Es más, el proyecto no fue visto por la Comisión de Hacienda.