


# CORREDORES DE PROPIEDADES

## DESCRIPCIÓN BOLETÍN 10391-03

REFERENCIA	Crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad
INICIATIVA	Moción de los diputados Sres. Becker, Bellolio, Browne, Campos, Chahin, Godoy, Lavín, Meza, Poblete y Tuma
ORIGEN	Cámara de Diputados
COMISIÓN	De Economía, Fomento; Micro, Pequeña y Mediana Empresa, Protección de los Consumidores y Turismo
INGRESO	11 de noviembre de 2015
ARTICULADO	Cuatro artículos permanentes y uno transitorio

## **OPINIÓN** EJECUTIVA DE LYD

La creación de un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, donde deben inscribirse obligatoriamente quienes deseen ejercer esa actividad, no es una necesidad ni desde el punto de vista jurídico ni práctico. Solo genera la posibilidad de cerrar el registro, lo que requeriría una norma legal, y dejar de ese modo sin la posibilidad de ejercer como corredor de propiedades a los no inscritos, y concentrar la actividad para quienes se hubieran inscrito antes de su cierre.

Es lo que se hizo, en otro ámbito, con el Registro de Taxis, que ha impedido durante diez años el ejercicio de la actividad a los no inscritos (hasta que apareció una plataforma tecnológica que permite el contacto directo entre el cliente y el transportista no inscrito; lo que ha provocado la oposición de los taxistas inscritos y la discusión pública y legislativa sobre la materia) 

## CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

Se crea un Registro Nacional de Corredores de propiedades, como requisito habilitante para el ejercicio de esta actividad, pero de libre acceso a todas las personas chilenas y extranjeras que hayan cursado enseñanza media y no hayan sido condenadas por delito contra la propiedad. También se inscribirán las personas jurídicas cuyo gerente o representante legal cumpla los mismos requisitos.

Los encargados del Registro se pronunciarán sobre cada solicitud en el plazo de 45 días; y si no lo hicieren, se entenderá aprobada. El rechazo, que será por resolución fundada, es apelable ante la corte de apelaciones.

Se sanciona el uso indebido de la expresión “corredor de propiedades” (por no estar inscrito), con multa de 100 a 200<sup>1</sup> UTM por el juez de policía local.

Se encomienda a un reglamento la aplicación de esta ley 

---

1 Entre 4,6 y 9,3 millones de pesos, aproximadamente.

## IV. COMENTARIOS DE MÉRITO

Lo primero que llama la atención es que la creación del Registro Nacional de Corredores de Propiedades no tiene una sede administrativa o domicilio institucional determinado; está creado “en el aire”, pues no se le asigna su dirección, administración y organización a ninguna autoridad, ni tampoco se prevé algún mecanismo, como una licitación, que pudiera llegar a responsabilizar a algún ente privado por su funcionamiento. Por lo tanto, está creado en el papel pero sin posibilidades de realizarse.

Lo anterior tiene una clara explicación en el campo de las normas constitucionales, que asignan iniciativa exclusiva al Presidente de la República para presentar proyectos de ley que otorguen funciones o atribuciones a los organismos públicos; así, el proyecto debería haber sido objeto de una atribución a algún ente público, ya sea para su materialización administrativa o para un llamado a licitación para encomendar a un privado o a una persona jurídica privada su funcionamiento. Pero en este caso el proyecto no podría haber sido presentado mediante una moción parlamentaria por contravenir el artículo 65, inciso cuarto, N°2 del texto constitucional, que excluye la iniciativa parlamentaria en estas materias.

Los autores de la moción parecen querer solucionar estas deficiencias mediante la remisión a un reglamento que se dictaría dentro de los noventa días siguientes a la publicación de la ley. Esta aparente solución no es aceptable en el contexto del proyecto. En efecto, el Presidente de la República es el único facultado por la CPR para determinar cuándo se debe dictar un reglamento para la ejecución de una ley (artículo 32 N°6); no puede,

entonces, el legislador señalarle al Presidente un plazo para el ejercicio de esta facultad, que le esté encomendada en términos claros y precisos como atribución especial: “dictar los [...] reglamentos, decretos e instrucciones que crea convenientes para la ejecución de las leyes”. Por la misma razón, tampoco puede imponerle que dicte un reglamento para complementar el texto de un proyecto y ejecutar de este modo la ley.

Adicionalmente, en este caso se trata de la regulación de una actividad económica, la de los corredores de propiedades, que no requiere, en principio, una regulación específica puesto que la Constitución garantiza el “derecho a desarrollar cualquiera actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulan”; no obstante, si por alguna razón fuera necesario regular una actividad económica, ello solo podría efectuarse mediante normas de rango legal, y no mediante un reglamento; sobre todo si la ley no constituye un cuerpo orgánico y autosuficiente y se hace necesario que el reglamento no solo ejecute la ley, sino que la complemente en aspectos esenciales de la regulación, especialmente, en este caso, en lo que concierne al órgano responsable de su administración. Ello supone o bien la creación de un nuevo organismo público, o bien la asignación del Registro a alguno ya existente, lo cual, además, incurre en una materia reservada a la iniciativa exclusiva presidencial, como ya se señaló.

## REGISTRO INNECESARIO

Los corredores de propiedades han hecho uso de la facultad, garantizada por la CPR, de asociarse sin permiso previo (y sin constituir una persona jurídica) o bien, de constituirse de acuerdo con la respectiva ley, si se trata de contar con tal personalidad. Una de las leyes que regula este derecho de asociación contando con personalidad jurídica, es la que trata de las asociaciones gremiales (signadas como AG) reguladas por el decreto ley 2.757, de 1979. De este cuerpo legal se ha hecho amplio uso en distintos ámbitos, uno de los cuales es el del corretaje de propiedades. Es así que existe un Colegio de Corredores de Propiedades A.G. y varias otras organizaciones similares como el Colegio Inmobiliario A.G., ACOP A.G. y muchas otras.

Cada una de estas asociaciones gremiales tiene su propio registro de asociados, y no puede excluir ni rechazar a nadie que cumpla con los requisitos de inscripción que señalen sus respectivos estatutos. Lo que no pueden hacer es cerrar unilateralmente las inscripciones, y si pudieran hacerlo, ello no impediría que los interesados se inscribieran en otra asociación o incluso, que ejercieran el corretaje de propiedades sin estar inscritos.

Es decir, las asociaciones gremiales no pueden constituir un freno al desarrollo de una actividad económica o productiva ni asumir una conducta monopólica que signifique el cierre del mercado.

## EL PELIGRO DE CIERTOS REGISTROS

El proyecto de ley crea un Registro de Corredores de Propiedades y propone algunas normas –insuficientes- sobre su funcionamiento, ni siquiera contiene las más esenciales.

Sobre este punto cabe señalar que existen, en general, dos grandes tipos de registros: los que definen, establecen y protegen derechos; y los que constituye un instrumento legal para impedir que quienes no estén inscritos ejerzan alguna actividad o desarrollen algún tipo de comercio o profesión.

En el primer tipo tenemos, por ejemplo, el Registro de Propiedad que llevan los Conservadores de Bienes Raíces y que permite determinar con la sola copia autorizada de una inscripción quien es el dueño de una casa, departamento, local comercial, etcétera. Es una manera de acreditar ante todos el derecho de propiedad que asiste al dueño. Sin ese registro sería más difícil o costoso acreditar dominio y se podría dar el caso de personas que pretendieran discutirle a alguien su calidad de propietario. El Registro de Propiedad inhibe esa discusión y por el contrario obliga a respetar ese derecho.

Otros ejemplos lo constituyen el registro de aeronaves, el de comercio, el de naves, el de vehículos motorizados, que producen también ese mismo efecto de proporcionar un medio barato y eficaz de acreditar el dominio sobre un bien o la existencia de una determinada calidad jurídica.

Cosa distinta son los registros creados para impedir que los que no están inscritos en él puedan desarrollar alguna profesión, industria,

comercio o actividad económica. Estos registros solo tienen sentido si se pueden cerrar, pues de lo contrario carecen de toda utilidad práctica.

La creación de estos registros se fundamentaría, según las razones comúnmente esgrimidas, en la conveniencia de que se fiscalice en mejor forma la respectiva actividad. Sin embargo, la motivación, tácita por cierto, para crear esta clase de registros es su eventual cierre, del mismo modo que ya se hizo con el Registro de Taxis. Éste se cerró inicialmente por dos años, luego por otros cinco y cinco más, y posteriormente se ha propuesto su cierre indefinido<sup>2</sup>.

En el caso de los corredores de propiedades, muchos se han constituido como asociaciones gremiales, según se dijo, e incluso pueden haber formado sociedades comerciales del giro corretaje, y por lo tanto, inscritas en un registro donde se puede establecer quiénes son los socios, su capital y otras características. Las personas naturales, por su parte, están sujetas (igual que los representantes de personas jurídicas) a las normas generales sobre la actividad civil y comercial y sancionan, en su caso, delitos contra la propiedad.

Cuando se crea un registro que no tiene por objeto preservar la propiedad, es porque eventualmente se está pensando en cerrarlo, como sucedió en el ya aludido caso de los taxis; y aunque formalmente no se cerrara el de corredores de propiedades (si llega a crearse), también existe la posibilidad de establecer limitaciones o restricciones que produzcan una barrera para el ejercicio de esta actividad. Ello solo beneficia a los que ya están inscritos, perjudica a quienes no podrán a futuro desempeñarse como tales, y la consiguiente restricción de la oferta del servicio, elevará su precio o las comisiones que se cobran, perjudicando así a los consumidores.

Finalmente, cabe señalar que los problemas que pudieren existir en el ámbito del corretaje de propiedades, no se va a solucionar con el Registro Nacional que se propone; ello debiera lograrse por la vía de que los propios usuarios se informen antes de contratar, y prefieran a quienes cuenten con buenos antecedentes y recomendaciones, así como con la participación en una asociación gremial, ante la cual, eventualmente, se pueda formular un reclamo. Estas organizaciones tienen cuidado de mantener en buena forma la imagen corporativa ■■■■

2 Véase Reseña Legislativa 960.

# V. **TEXTO DEL** PROYECTO DE LEY

---

**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.

Puede ejercer el corretaje de propiedades cualquier persona, chilena o extranjera que haya cursado, al menos, la enseñanza media o equivalente y no haya sido condenada por delito contra la propiedad.

Para ejercer la actividad de corredor de propiedades, los interesados deberán inscribirse previamente en un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, inscripción que se considerará como requisito habilitante para la prestación del servicio. Para estos efectos, toda persona interesada en desempeñar la actividad de corredor de propiedades, podrá solicitar su inscripción, cumpliendo los requisitos señalados en este artículo, en el Registro Nacional de Corredores de Propiedades.

Las personas jurídicas constituidas conforme a la legislación vigente podrán ejercer la actividad de corretaje de propiedades siempre que su gerente o representante legal cumpla los mismos requisitos exigidos a las personas naturales para inscribirse en el Registro Nacional.

**Artículo 2°.-** Créase el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, de carácter público, obligatorio y gratuito, en el que se podrán inscribir quienes cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

**Artículo 3°.-** Los encargados del registro deberán pronunciarse sobre las solicitudes de inscripción dentro del plazo de cuarenta y cinco días de presentadas. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento, deberá efectuarse la inscripción dentro de tercero día.

Todas las resoluciones que se dicten deberán ser notificadas por carta certificada o correo electrónico al domicilio fijado por el interesado en su primera presentación.

De la resolución que rechace la inscripción, la que deberá ser fundada, podrá pedirse reposición dentro de plazo de cinco días. La resolución que falle la reposición deberá dictarse dentro de los diez días siguientes y será reclamable dentro del plazo de cinco días ante el juez de letras del domicilio del interesado. Si el juez confirma la resolución reclamada, el interesado podrá interponer, dentro del plazo de cinco días,

recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de la jurisdicción respectiva, la que tramitará el asunto de acuerdo a las reglas de los incidentes.

La inscripción en el registro sólo podrá ser cancelada, previa audiencia del afectado, por haber dejado de cumplir los requisitos necesarios para la inscripción. Notificada la cancelación, se seguirá el procedimiento señalado en el inciso anterior.

**Artículo 4°.-** Se reserva el uso de la expresión “corredor de propiedades” únicamente a las personas que se encuentren inscritas en el registro señalado en el artículo segundo.

De las infracciones a lo dispuesto en este artículo conocerán los juzgados de policía local, conforme al procedimiento establecido en el Título I de la ley N° 18.287<sup>3</sup>, correspondiente al domicilio del infractor, quien podrá ser sancionado con multa de 100 a 200 unidades tributarias mensuales, las que se duplicarán en caso de reincidencia.

**Artículo transitorio.-** El reglamento para la aplicación de esta ley deberá dictarse dentro de los noventa días siguientes a su publicación.



---

3 Del Procedimiento Ordinario regulado en la Ley que establece el procedimiento ante los Juzgados de Policía Local.