

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION A.G.

**EVOLUCION DEL SISTEMA LEGAL DEL
"CORRETAJE DE PROPIEDADES" EN CHILE**

**Documento elaborado por el Abogado
Sr. Patricio Figueroa Velasco**

**Asociacion Gremial de Corredores de Propiedades y
Promotores de la Construcción (ACOP)**

CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación

-06210-

Santiago de Chile, Octubre de 1994

EVOLUCION DEL SISTEMA LEGAL DEL "CORRETAJE DE PROPIEDADES" EN CHILE.

- 1.- "COMERCIANTES": "los que teniendo capacidad para contratar, hacen del comercio su profesión habitual"
(art.7º C. Com.)

El C. de Comercio de Francia los define como "aquellos que ejercen actos de comercio, haciendo de los mismos su profesión habitual";

- 2.- ACTOS DE COMERCIO: El Código de Comercio indica que son ACTOS DE COMERCIO -entre otros- : "las operaciones de banco, las de cambio y corretaje" (art. 3º Nº 11);

- 3.- Por consiguiente, el corretaje es una profesión comercial, habiendo sido reconocida como tal desde antiguo en nuestro país. En efecto, nuestro CODIGO DE COMERCIO DEL año 1866 en el Libro I se ocupa "De los comerciantes y de los agentes del comercio" y en su Tit. III (arts. 48 a 80 inclusive) da normas sobre los CORREDORES, distinguiendo entre los corredores titulados, que eran oficiales públicos, con nombramiento oficial, y los corredores NO titulados, que también podían ejercer la correduría, siempre que no tuvieren alguno de los impedimentos que indicaba la Ley (art. 55);

4.- En relación a los preceptos citados, se dictó el denominado "**REGLAMENTO DE CORREDORES**" del año 1866, reglamentándose, entre otras materias, los requisitos para ejercer el oficio de corredor, que en esencia consistían en una práctica de un año y estar instruídos de las normas de los contratos en que intervenían (art. 5º). Se regulaban también los derechos de los corredores por las operaciones en que intervenían, la que tratándose de compraventa de predios rústicos o urbanos era del 2%. Se señalaba también que "**el negocio iniciado por medio de corredor y concluido después por las partes adeudará derechos íntegros**". Se señala también que el pago de los derechos de corretaje incumbe al mandante, siempre que no preceda pacto expreso en contrario (art. 13). Se señalaba que los que desempeñaren el oficio de corredor, sin serlo de número, cobrarían la mitad de los derechos fijados, salvo convenio en contrario (art. 14);

5.- Ley Nº 7.747 de 23.12.43 (Ley Económica de Juan Antonio Ríos).

Art. 4º facultó al Presidente de la República para reglamentar el ejercicio de la profesión de corredor de propiedades, pudiendo además fijar las tasas máximas de comisión que podrían cobrar por su intervención, comisión que no podría ser superior al 2% en las compraventas ni superior a una tercera parte de la renta de un mes en el caso de arrendamiento. "**En ningún caso podrá cobrarse comisión al arrendatario, si se trata de arrendamiento**"; y,

6.- REGLAMENTO DE CORREDORES DE PROPIEDADES: Decreto 1.205 del Ministerio de Economía de 27.10.1944.

En este Reglamento se destacó el carácter profesional del corredor de propiedades, estableciéndose requisitos más severos para ejercer la actividad.

Entre estos requisitos cabe mencionar la exigencia de conocimientos, comprobados por una práctica de dos años o más en negocios de corretaje o conocimientos de educación comercial reconocidos por el Estado. Se exigió, además, el otorgamiento de fianza y la necesidad de estar inscrito en Registro Especial de Corredores de Propiedades del Min. de Economía. Se establecieron las comisiones máximas para distintos actos y contratos, obligaciones de los corredores de llevar diversos Libros, etc.

Este **REGLAMENTO** fue modificado y complementado por las normas siguientes:

6.1.- DECRETO 564 de Economía de 24 de Mayo de 1966 denominado "Reglamento Complementario de Corredores de Propiedades".

Este Decreto hizo más exigente las condiciones para acreditar la práctica comercial y los conocimientos, exigiendo que estos estudios fueren de uno o más años de Derecho Comercial en una Universidad reconocida por el Estado. Estableció, además, un sistema especial para que la Asesoría Jurídica del Min. de Economía conociera a través de un sumario de reclamos del público contra actuaciones de corredores de propiedades,

pudiendo el Ministerio llegar a **CANCELAR** la inscripción de un corredor. También se reglamentaba un sistema para que el Ministerio denunciare ante la Justicia Ordinaria el ejercicio clandestino del corretaje de propiedades, pudiendo aplicarse sanciones penales a los infractores; y,

6.2.- **DECRETO 796** de Economía, de 24 de Septiembre de 1970: estableció una Comisión Calificadora o examinadora para los postulantes a Corredores de Propiedades.

Esta Comisión estaba formada por un representante del Ministerio de Economía, un representante de la Asociación de Corredores y otro de la Cámara Chilena de la Construcción.

También cabe señalar dentro de esta normativa reglamentaria del corretaje de propiedades, la dictación del Decreto N° 93 (D. Of. 21.02.67) que reglamentaba el sistema de fianza de los corredores e individualización del corredor en la propaganda.

SANCIONES CIVILES Y PENALES POR EJERCICIO ILEGAL DEL CORRETAJE DE PROPIEDADES

1.- El Art. 21 del Reglamento de Corredores de Propiedades del año 1944 estableció que los que sin ser corredores con patente pagada ejercieren funciones de tales no tendrían derecho a cobrar

remuneración alguna por su intervención, y además, quedaban afectos a sanciones penales.

Los Tribunales declararon la ineficiencia de este precepto en cuanto a las sanciones penales, ya que ello habría requerido de una Ley que estableciera estas penas; y,

- 2.- En razón de lo anterior, la Asociación de Corredores de Propiedades de Santiago gestionó y obtuvo la dictación del art. 165 de la Ley 16.464 del año 1966 que estableció que las personas que ejercieren el corretaje sin estar inscritos en el Registro Especial de Corredores de Propiedades no tendrían derecho a cobrar remuneración alguna por su intervención, y si de hecho la cobraren deberían restituir lo cobrado; además, serían sancionados con la **PENA DE RECLUSION** menor en cualquiera de sus grados (61 días a 5 años), facultándose a la DIRINCO para velar por el cumplimiento de esta norma y hacer las denuncias correspondientes a los Juzgados del Crimen.

Toda esta normativa quedó derogada en el año 1977.

EFECTOS DE LA LEGISLACION RESTRICTIVA EN EL "CORRETAJE DE PROPIEDADES"

- 1.- Dificultad de acceso de las personas al Registro de Corredores de Propiedades. Ingreso de reducido número de personas a este Registro.

En general, ingreso de personas con buenos antecedentes y conocimientos de la profesión;

- 2.- Proliferación del ejercicio del corretaje al margen de la reglamentación legal;
- 3.- Ineficacia del aparato del Estado (DIRINCO, Municipalidades, Impuestos Internos, Tribunales, etc.) para sancionar el ejercicio ilegal del corretaje de propiedades. No se conoció el caso de alguien que fuere condenado por un Juez del Crimen o devolviera una comisión; y,
- 4.- Interés más bien escaso de los "corredores inscritos" en perfeccionarse, ya que en cierta forma se sentían con la protección del aparato estatal para su actividad.

EL EJERCICIO LIBRE DEL CORRETAJE DE PROPIEDADES

1.-D.L. 1953 DEL AÑO 1977 (D. Of. 15.10.77)

ART. 13: "El acceso a las actividades de corredor de propiedades y de productos y a sus respectivos registros será LIBRE para toda persona mayor de edad, legalmente capaz, no declarada en quiebra o sujeta a convenio con sus acreedores y que no haya sido condenada ni se encuentre actualmente procesada por delito que merezca pena aflictiva. Derógase toda disposición legal o reglamentaria que establezca otros requisitos o

limitaciones distintos de los señalados".

"Las tasas de las comisiones de los corredores de propiedades y de productos se acordarán libremente entre el respectivo corredor y quien solicite sus servicios. La falta de pacto expreso sobre la comisión y las dificultades que surjan entre las partes se resolverán según las normas del derecho común. Derógase toda disposición legal o reglamentaria contraria a este precepto";

2.- **DECRETO 322 DEL MINISTERIO DE ECONOMIA** (D. Of. 28.07.80).

Concordante con la norma legal anterior, se deroga el Reglamento de Corredores de Propiedades, **a excepción** de la definición del corredor y del **Registro Especial de Corredores de Propiedades** que llevaba el Ministerio de Economía; además, se derogan los diversos Decretos complementarios de este Reglamento, que ya hemos citado; y,

3.- **LEY 18.796** (D. Of. 24.05.89): su art. 6º deroga las normas que aún estaban vigentes del antiguo Reglamento de Corredores del año 1944.

En esta forma, se completa el proceso de derogar todas las normas legales y reglamentarias que regulaban la actividad del corretaje de propiedades, quedando vigente la norma del art. 13 del D.L. 1.953 de libre acceso a las actividades de corredor de propiedades y de libertad de comisiones de corretaje.

LA NORMATIVA CONSTITUCIONAL Y LEGAL ACTUAL

La Constitución Política del año 1980 pretendió manifiestamente, entre otros objetivos, liberalizar las actividades de los ciudadanos, otorgándoles como garantía constitucional la libertad de trabajo y de desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional.

- 1.- En cuanto a la **LIBERTAD DE TRABAJO** (Art. 19 N° 16) se prohíbe cualquier discriminación que no se base en la capacidad o idoneidad personal, señalándose que "Ninguna ley o disposición de autoridad pública podrá exigir la afiliación a una organización o entidad alguna como requisito para desarrollar una determinada actividad o trabajo, ni la desafiliación para mantenerse en éstos". Luego la norma agrega: **"LA LEY DETERMINARA LAS PROFESIONES QUE REQUIEREN DE GRADO O TITULO UNIVERSITARIO Y LAS CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIRSE PARA EJERCERLAS"**;
- 2.- En cuanto a la **LIBERTAD DE DESARROLLAR CUALQUIER ACTIVIDAD ECONOMICA**, la norma señala: "El derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen" (Art. 19. N° 21);

- 3.- Finalmente, es importante la garantía del N° 26 del art. 19, relativa a : "La seguridad de que los preceptos legales que por mandato de la Constitución regulen o complementen las garantías que ésta establece o que las limiten en los casos en que ella lo autorice, no podrán afectar los derechos en su esencia, ni imponer condiciones, tributos o REQUISITOS que impidan su libre ejercicio"; y,
- 4.- Concordante con la normativa de **LIBERTAD DE TRABAJO PROFESIONAL** se dictó el D.F.L. N° 1 (D. Of. 02.01.81) sobre Universidades, estableciéndose taxativamente qué profesiones requieren para su ejercicio el estar en posesión del "grado de licenciado" otorgado por una Universidad.

Estas profesiones están indicadas en el art. 12 y son la de abogado, arquitecto, médico, dentista, veterinario, ingenieros en diversas especialidades, psicólogo, bioquímico y químico farmacéutico.

Todas las demás profesiones (v.gr. contador, matrona, constructor, etc.) pueden ejercerse sin necesidad de que el interesado cuente con el "**grado de licenciado**" universitario, ya indicado, sin perjuicio de que las Universidades puedan crear y otorgar toda clase de títulos profesionales distintos de los indicados, otorgar diplomas, asignar grados académicos, etc., todo ello a fin de capacitar a las personas que ejerzan otras profesiones que no sean las ya indicadas.

EFFECTOS DEL LIBRE ACCESO AL CORRETAJE DE PROPIEDADES

ACTUAL:

- 1.- Absoluta facilidad de acceso legal al corretaje de propiedades;
- 2.- Ingreso masivo de personas a la actividad: muchas de ellas sin los necesario requisitos de idoneidad moral y conocimientos profesionales;
- 3.- Aumento notorio de la competitividad de la actividad del corretaje;
y,
- 4.- Creación de una segunda organización gremial de los corredores de propiedades (COPROCH), la que junto con la anterior organización (ACOP), han venido desarrollando una reiterada política de capacitación a sus miembros, de servicios profesionales y comerciales que les prestan las Asociaciones respectivas, y de especial preocupación por la ética profesional de sus asociados, todo ello tendiente a distinguir en el mercado al corredor ACOP o COPROCH respecto de quienes trabajan sin respaldo de estas asociaciones gremiales.

- CONCLUSIONES:

Conforme a las normas de la Constitución Política del año 1980, Ley de Universidades y norma legal especial sobre corretaje de propiedades, podemos señalar:

- 1.- La Constitución Política asegura a todas las personas la **LIBERTAD DE TRABAJO**, incluyendo la norma una restricción en cuanto a actividades que, según la Ley, requieran para su ejercicio de grado o título universitario (Art. 19 N° 16);
- 2.- Entre las profesiones que para su ejercicio requieren de grado o título universitario no se encuentra ninguna actividad profesional comercial (seguros, corretaje en sus diversos tipos, turismo, etc.): D.F.L. N° 1 del año 1981, arts. 11 y 12;
- 3.- Por consiguiente, el hecho de que se establezcan en las Universidades estudios para obtener calificación de Corredor de Propiedades, no impedirá que personas sin título ejercen esta actividad; y,
- 4.- Conforme a lo anterior, la selección debe operar, a nuestro juicio, por dos vías principales :
 - 4.1.- El prestigio y fortaleza de las Asociaciones Gremiales de Corretaje de Propiedades;
 - 4.2.- La preocupación de las Asociaciones de capacitar a sus miembros y velar por la conducta ética de ellos, con procedimientos adecuados para hacer efectivos los derechos de los eventuales perjudicados; y,

4.3.- Educar al público en la conveniencia de usar los servicios de corredores de propiedades responsables, capacitados en Asociaciones Gremiales y que cuenten con la fiscalización ética de dichas Asociaciones.

SANTIAGO, 25 de Octubre de 1994.

06210

346.043 7

F475

C.1



Figuerwa Velasco, Patricio

AUTOR

Evaluación del Sistema Legal...

TITULO

Fecha	NOMBRE	Firma



Autor.: Figuerwa Velasco, Patricio

Título: Evaluación del Sistema...

Nº top.: 06210