

## ASPECTOS LEGALES DEL CORRETAJE DE PROPIEDADES



Su objetivo es dar a conocer la normativa legal relacionada con la operación de corretaje, especialmente en los siguientes aspectos:

### **Las personas.**

En derecho existe una diferencia entre los conceptos de persona, persona natural y persona jurídica.

**Persona.** Es todo ser capaz de tener derechos y contraer obligaciones. Las personas pueden ser naturales o jurídicas.

**Personas naturales.** Una definición amplia señala que las personas naturales, son los hombres (1) dotados de capacidad jurídica.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 55 del Código Civil "son personas todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición."

**Personas jurídicas.** Se llama persona jurídica a una persona ficticia capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles y ser representada judicial y extrajudicialmente. (2)

### **Clasificación:**

#### **a)** Personas jurídicas que persiguen fin de lucro, se llaman sociedades.

De acuerdo con nuestro código civil se define a la sociedad como aquel contrato en virtud del cual dos o más personas estipulan poner algo en común con miras de repartirse los beneficios que de ello provenga. A continuación, el código señala que la sociedad forma una persona distinta de los socios individualmente considerados. En Roma la sociedad no fue persona jurídica.

#### **b)** Personas jurídicas que no persiguen fin de lucro: Se distinguen:

Las personas jurídicas de derecho público como el Fisco, las Municipalidades, etc.; Las personas jurídicas de derecho privado como las corporaciones y fundaciones.

Nuestro Código Civil define a las personas jurídicas que no persiguen fin de lucro como entes ficticios capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representadas judicial y extra judicialmente.

1 Cuando en este Curso de hable de hombre, debe entenderse hombres y mujeres.2 Artículo 545

del Código Civil.

## ANTECEDENTES.

La Ley N° 18.796 de 24 de Mayo de 1986, derogó el Registro Nacional de Corredores de Propiedades que existía en Chile, y junto con ello, desaparecieron también las normas que regulaban el corretaje de propiedades, por lo que ésta pasó a ser una actividad que cualquier persona puede realizar sin limitaciones ni exigencias previas, es por eso que, desde un punto de vista puramente formal, puede ser corredor de propiedades cualquier persona natural o jurídica que tenga un inicio de actividades en

S.I.I. y una patente comercial otorgada por la municipalidad correspondiente.

Algunas leyes y regulaciones dictadas en los últimos años para garantizar la probidad pública y la transparencia de los mercados, han incorporado a los corredores de propiedades, en asuntos tan delicados como son el lavado de dinero y la evasión tributaria, obligaciones de control y reserva, que suponen niveles de especialización propios de profesionales con experiencia en la materia.

Es así como el artículo 3° de la Ley 19.913 que creó la Unidad de Análisis Financiero(UAF) para combatir el lavado de dinero y el blanqueo de activos, impone a los corredores de propiedades la obligación de informar operaciones sospechosas que adviertan en el ejercicio de sus actividades, mantener registros especiales de sus operaciones, informar cuando se les exija por el Servicio y guardar reserva, bajo severas sanciones en caso de incumplimiento.

Por su parte, el Servicio de Impuestos Internos, por Resolución Exenta N° 64 del 30 de junio de 2005, impuso a los corredores de propiedades la obligación, bajo pena de multas, de presentar declaraciones juradas anuales sobre las operaciones de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas en las que les ha tocado intervenir, con el objeto de prevenir evasiones tributarias.

Resulta evidente que esas normas suponen una mínima capacidad e idoneidad en quienes ejercen el corretaje inmobiliario, supuesto que no se cumple si en el sector actúan personas que se aprovechan de las facilidades de acceso para incurrir en prácticas dolosas, al margen de toda posibilidad de control, es por eso que el corredor de propiedades debe ser una persona con sólida

formación ética.

El éxito en esta actividad está dado por la actitud empresarial del emprendedor y los conocimientos técnicos adecuados relacionados con la actividad.

## 1. ASPECTOS LEGALES EN EL CORRETAJE DE PROPIEDADES.

Su objetivo es dar a conocer la normativa legal relacionada con la operación de corretaje, especialmente en los siguientes aspectos:

### 1.1. Las personas.

En derecho existe una diferencia entre los conceptos de persona, persona natural y persona jurídica.

**1.1.1. Persona.** Es todo ser capaz de tener derechos y contraer obligaciones. Las personas pueden ser naturales o jurídicas.

**1.1.2. Personas naturales.** Una definición amplia señala que las personas naturales, son los hombres<sup>1</sup> dotados de capacidad jurídica.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 55 del Código Civil "son personas todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición."<sup>2</sup>

**1.1.3. Personas jurídicas.** Se llama persona jurídica a una persona ficticia capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles y ser representada judicial y extrajudicialmente.<sup>2</sup>

Clasificación:

#### a) Personas jurídicas que persiguen fin de lucro, se llaman sociedades.

De acuerdo con nuestro código civil se define a la sociedad como aquel contrato en virtud del cual dos o más personas estipulan poner algo en común con miras de repartirse los beneficios que de ello provenga. A continuación, el código señala que la sociedad forma una persona distinta de los

socios individualmente considerados. En Roma la sociedad no fue persona jurídica.

**b) Personas jurídicas que no persiguen fin de lucro: Se distinguen:**

- a) Las personas jurídicas de derecho público como el Fisco, las Municipalidades, etc.;
- b) Las personas jurídicas de derecho privado como las corporaciones y fundaciones.
- c) Nuestro Código Civil define a las personas jurídicas que no persiguen fin de lucro como entes ficticios capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representadas judicial y extra judicialmente.

*1 Cuando en este Curso de hable de hombre, debe entenderse hombres y mujeres. 2 Artículo 545 del Código Civil.*

### **1.2. La capacidad.**

En el lenguaje común capacidad significa suficiencia, aptitud, aquel que puede llevar a cabo algo.

En Derecho la capacidad es la medida o porción de la personalidad traducida en la idoneidad para establecer relaciones jurídicas determinadas.

Esa capacidad puede ser absoluta, si permite actuar en toda clase de actos jurídicos y políticos, o relativa, cuando consciente realizar alguno de ellos y otros no.

Así se puede tener capacidad para testar, para contraer matrimonio, para trabajar, para ser elector o elegido, para disponer de los bienes, etc.

La personalidad es el todo, la capacidad parte de ese todo. Por eso un ser humano o un ente tiene o no personalidad, no existen grados, como en la capacidad, ej., capacidad plena (21 años), capacidad relativa (18 años), capacidad parcial, etc.

### **1.3. Los hechos, los actos y los contratos.**

#### **1.3.1. Los hechos.**

Para comprender la naturaleza del acto jurídico, debemos considerar en primer lugar a los hechos, y especialmente, a los hechos jurídicos.

Los hechos pueden tener su origen en la naturaleza o en el hombre, y en uno y otro caso, pueden

producir efectos jurídicos. Si los producen, estamos ante hechos jurídicos, y en caso contrario, estamos ante hechos materiales.

Hecho jurídico, por tanto, se define como todo suceso de la naturaleza o del hombre que origina efectos jurídicos. Estos efectos pueden ser: la creación, modificación, transferencia, transmisión o extinción de un derecho.

Hecho material es todo suceso de la naturaleza o del hombre que no produce efectos jurídicos.

A su vez, los hechos jurídicos se clasifican en:

- a) Hechos jurídicos propiamente tales: son los hechos de la naturaleza que originan efectos jurídicos.
- b) Por ejemplo: el nacimiento (marca el comienzo de la personalidad); la muerte (marca el fin de la personalidad y pone en marcha la sucesión por causa de muerte); el transcurso del tiempo (permite adquirir derechos mediante la prescripción adquisitiva o extinguir acciones mediante la prescripción extintiva; muta la condición jurídica de las personas naturales, que de infantes se transforman en impúberes, después en menores adultos y finalmente en mayores de edad).
- c) Hechos jurídicos voluntarios realizados con la intención de producir efectos jurídicos; son los actos jurídicos, que se analizarán en el numeral siguiente.
- e) Hechos jurídicos voluntarios, realizados sin la intención de producir efectos jurídicos. Se ubican aquí los delitos y cuasidelitos. Si bien el delincuente actúa voluntariamente, no ejecuta un acto con el propósito de ser penado o de responder civilmente indemnizando los perjuicios.
- f) Los hechos jurídicos del hombre involuntarios son fruto de una actividad realizada sin voluntad consciente. Tal acontece con los actos de los dementes y los infantes (arts. 723 y 2319 del CC).

### 1.3.2. Los actos jurídicos.

A continuación, se proporcionan dos definiciones acto jurídico:

- a) “Manifestación de voluntad hecha con el propósito de crear, modificar o extinguir derechos, y que produce los efectos queridos por su autor o por las partes, porque el derecho sanciona dicha manifestación de voluntad” 3.
- b) “Manifestación unilateral o bilateral de voluntad ejecutada con arreglo a la ley y destinada a producir un efecto jurídico que puede consistir en la creación, conservación, modificación, transmisión,

- transferencia o extinción de un
- c) derecho"4.
  - d) Los elementos comunes a ambas definiciones, y que constituyen los aspectos fundamentales del acto jurídico son: (i) la producción de efectos jurídicos;
  - e) (ii) la voluntad humana; y, (iii) la intención de producir esos efectos jurídicos (fines prácticos de orden económico).

#### **1.3.3. Convenciones.**

El acto jurídico bilateral originado por el acuerdo o concurso de las voluntades de dos o más partes, con la intención de producir un efecto

jurídico, que puede consistir en crear, modificar, transmitir o extinguir una relación de derecho recibe la denominación de convención.

#### **1.3.4. Contratos.**

Los contratos son una especie de convención, es decir, la palabra convención es un concepto más general que el de contrato, ya que este último sólo tiene por objeto crear o generar obligaciones.

El artículo 1438 del Código Civil define contrato de la siguiente manera: "Acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa".

Además, el contrato es una fuente de las obligaciones.

Los contratos se clasifican, atendiendo a si una o ambas partes se obligan, en unilaterales y bilaterales o sinalagmáticos.

Son unilaterales cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna, por ejemplo, el mutuo, en que sólo se obliga el mutuario. Y bilaterales, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, por ejemplo, la compraventa.

1998. P. 31.

4 ALESSANDRI RODRÍGUEZ, ARTURO. "De los Contratos". Editorial Jurídica de Chile. P. 1.

#### **1.4. Modos de adquirir el dominio.**

El artículo 588 de Código Civil, que no es una disposición taxativa, enumeralos siguientes modos de adquirir el dominio:

##### **1.4.1. La ocupación.**

Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes chilenas, o por el Derecho Internacional. 5

##### **1.4.2. La accesión.**

La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles. 6

##### **1.4.3. La tradición.**

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. 7

##### **1.4.4. La sucesión por causa de muerte.**

La sucesión por causa de muerte es un modo de adquirir el dominio de la totalidad del patrimonio de una persona difunta o de una cuota de él, o de una o más especies o cuerpos ciertos; o de uno o más individuos indeterminados de un género determinado. 8

#### **1.4.5. La prescripción.**

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. 9

#### **1.4.6. La ley.**

La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite. 10

### **1.5. Hipotecas, gravámenes y prohibiciones de enajenar.**

#### **1.5.1. Hipotecas.**

Es el “derecho real” constituido por el acreedor (Ejemplo un Banco) sobre el inmueble o bien raíz.

Su propósito es garantizar el pago de la obligación contraída por el deudor en caso que este no cumpla con ella.

Esto faculta al acreedor a solicitar judicialmente el remate del bien raíz para recuperar la deuda pendiente de pago que mantiene el deudor, en caso de incumplimiento.

El hecho de constituir una hipoteca sobre un bien raíz, no significa que el propietario deje de ser el dueño de la propiedad.

Las hipotecas se inscriben en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al lugar donde se encuentra ubicado el bien raíz.

#### **1.5.2. Gravámenes.**

El gravamen es una carga u obligación que se aplica a un inmueble. Estas pueden ser hipotecas, servidumbres, usufructos, derechos de uso, arriendos, reglamentos de copropiedad, entre otros.

Los gravámenes se inscriben en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al lugar donde se encuentra ubicado el bien raíz.

- 5 Artículo 606 del Código Civil.
- 6 Artículo 643 del Código Civil.
- 7 Artículo 670 del Código Civil.
- 8 Artículo 951 del Código Civil.
- 9 Artículo 2.492 del Código Civil.
- 10 Artículo 1º del Código Civil.

#### 1.5.3. Prohibiciones.

Las prohibiciones pueden ser voluntarias o impositivas, tales como los embargos, medidas precautorias, promesas de venta,

#### 1.5.4. Interdicciones.

Las interdicciones es la declaración realizada por un Tribunal de justicia que una persona está imposibilitada de administrar sus bienes, estas pueden ser convencionales, legales o judiciales, y todas ellas limitan el libre ejercicio de la facultad de uso, goce y disposición.

### 1.6. Regímenes patrimoniales en el matrimonio.

El régimen patrimonial del matrimonio es el sistema que rige las relaciones patrimoniales de los cónyuges entre sí y respecto de terceros. En otras palabras, es el sistema según el cual se administra la economía y bienes, dineros de un matrimonio.

Existen tres tipos de regímenes patrimoniales en el matrimonio:

- a) Sociedad conyugal
- b) Separación total de bienes
- c) Participación en los gananciales

Sociedad conyugal. En este sistema el patrimonio de ambos cónyuges forma uno solo, común para ambos, que es administrado por el marido. Esto incluye tanto el patrimonio que cada uno tenía antes de casarse como lo que adquieran durante la unión.

**Separación total de bienes.** Los patrimonios de cada cónyuge y su administración se mantienen separados antes y durante el vínculo matrimonial. Es decir, “lo que es mío es mío y lo que es tuyo es tuyo”.

**Participación en los gananciales.** En este régimen los patrimonios se mantienen separados, pero si el régimen se acaba, el cónyuge que adquirió bienes de mayor valor debe compensar al que obtuvo menos, para que ambos queden iguales.

### 1.7. Bien raíz familiar.

La Ley número 19.3352, del año 1994, introdujo en nuestra legislación la institución denominada “BIENES FAMILIARES”, regulándola en los artículos 141 al 149 del Código Civil.

El Código Civil lo que se entiende por “bienes familiares”, pero del tenor de las normas que regulan la institución, podríamos definirlos como aquellos bienes corporales o incorporales, de propiedad de uno o de ambos cónyuges, que, en ciertas circunstancias, pueden ser considerados esenciales para la adecuada subsistencia de la familia, restringiéndose los derechos que sobre ellos corresponden a su titular, sea por una resolución judicial, sea por un acto unilateral de uno de los cónyuges.

#### Bienes que pueden declararse familiares.

- a) El inmueble que sirve de residencia principal de la familia. Consigna el artículo 141, inciso 1º, que el inmueble de propiedad de ambos cónyuges o de alguno de ellos, que sirva de residencia principal de la familia, podrá ser declarado bien familiar.
- b) Los muebles que garnecen la residencia principal de la familia.
- c) Derechos o acciones en sociedades.

### 1.8. Conservador de Bienes Raíces, Archivero Judicial y Notario.

#### 1.8.1. Conservador de Bienes Raíces.

El objeto principal de las inscripciones en los registros del Conservador de Bienes Raíces es dar una completa publicidad a los títulos y a los gravámenes que puedan afectar a los bienes raíces.

El Conservador de Bienes Raíces lleva al efecto un libro llamado Repertorio, en que se anotan los

títulos al efecto que se presenten, y tres Registros, a saber:

- a) El de Propiedad, se inscriben las transacciones de dominio;
- b) El de Hipotecas y Gravámenes, se inscriben las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres, y otros gravámenes semejantes; y
- c) El de Interdicciones y Prohibiciones, en él se inscriben las interdicciones y prohibiciones de enajenar e impedimentos, sea convencionales, legales o judiciales, que embaracen o limiten de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar.<sup>11</sup>

**Subinscripción:** La rectificación de errores, omisiones o cualquier modificación equivalente que el Conservador de oficio o a petición de parte tuviere que hacer al título inscrito, será objeto de subinscripción y se verificará e el margen de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designación modificada.<sup>12</sup>

Pero si en la subinscripción se requiere una variación, en virtud de un título nuevo, se hará nueva inscripción, en la cual se pondrá una nota de referencia a la que los interesados pretenden modificar, y, en ésta, igual nota de referencia a aquella.

**11**        *Artículo 32 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.<sup>12</sup> Artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.*

Si el nuevo documento que se exhibe es una sentencia o decreto ejecutorio, cualquiera que sea la modificación que prescriban, se hará al margen del Registro.<sup>13</sup>

Son igualmente objeto de subinscripción las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia.<sup>14</sup>

#### **1.8.2. Archivero Judicial.**

Según el artículo 453 del Código Orgánico de Tribunales los archiveros son ministros de fe pública encargados de la custodia de los documentos de: i) Los procesos afinados que se hubieren iniciado ante los jueces de letras que existan en la comuna o agrupación de comunas, o ante la

Corte de Apelaciones o ante la Corte Suprema, si el archivero lo fuere del territorio jurisdiccional en que estos tribunales tienen su asiento; ii) Los procesos afinados que se hubieren seguido dentro del territorio jurisdiccional respectivo ante jueces árbitros; iii) Los libros copiadores de sentencias de los tribunales; y Los protocolos de escrituras públicas otorgadas en el territorio jurisdiccional respectivo, y de dar a las partes interesadas los testimonios que de ello pidieren.

#### **1.8.3. Notario.**

Según el artículo 399 del Código Orgánico de Tribunales, los notarios son ministros de fe pública encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren, y de practicar las demás diligencias que la ley les encomienda.

### **1.9. Legislación aplicable a la gestión de corretaje de propiedades.**

#### **1.9.1. Constitución política de la República.**

Puede visitar esta dirección <http://bit.ly/Jz7Ddg>

#### **1.9.2. Código Civil.**

Disponible en <http://bit.ly/1LoQwR>

#### **1.9.3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.**

Disponible en <http://bit.ly/1OCN9ep>

#### **1.9.4. Ley de arrendamiento de predio urbano.**

Disponible en <http://bit.ly/1KzkVDs>

#### **1.9.5. Ley de arrendamiento de predio rural.**

Disponible en <http://bit.ly/1Iss4mJ>

#### **1.9.6. Ley de copropiedad inmobiliaria. (19.537)**

Disponible en <http://bit.ly/1OPgCT7>

#### **1.9.7. Ley de responsabilidad civil en materia inmobiliaria. (19.472)**

Disponible en <http://bit.ly/1LRQ5Vp>

#### **1.9.8. Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.**

Disponible en <http://bit.ly/1DbJS5c>

*13 Artículo 89 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. 14 Artículo 89 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.*

#### **1.10. Responsabilidad legal del corredor de propiedades.**

El corredor no tiene responsabilidad civil, ni criminal por los actos que firman sus clientes. Él cumple la función de mediación ante la ley.

## **2. LOS INMUEBLES.**

**Su objetivo es dar a conocer los tipos de inmuebles:**

Los bienes se pueden clasificar en:

- a) **Bienes Muebles**, que son los que pueden desplazarse de forma inmediata y trasladarse fácilmente de un lugar a otro, ya sea por sus propios medios o por una fuerza interna o por una fuerza extraña y manteniendo su integridad.
- b) **Bienes Inmuebles**, son los que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las cosas que se adhieren permanentemente a ellos, por ejemplo, edificios, árboles, líneas telefónicas, represas, puentes, alcantarillado, entre otros.

Se clasifican en:

1. **Inmuebles por Naturaleza:** Son las cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin que se altere su sustancia. Por su esencia estas cosas son inmóviles, por ejemplo, los terrenos.
2. **Inmuebles por Adherencia:** Son los bienes muebles que se consideran inmuebles por estar permanentemente adheridos a un inmueble propiamente tal, por ejemplo, edificios e

instalaciones. De lo anterior se concluye que es necesario que el bien esté adherido al inmueble y que la adherencia sea permanente.

3. **Inmuebles por Destinación:** Son los bienes muebles que se consideran inmuebles por estar permanentemente destinados al uso, cultivo o beneficio de un inmueble, por ejemplo, arados, bueyes, caballos, útiles de labranza.