



Tipo Norma	:Decreto 1205
Fecha Publicación	:09-11-1944
Fecha Promulgación	:27-10-1944
Organismo	:MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMERCIO
Título	:APRUEBA EL REGLAMENTO DE CORREDORES DE PROPIEDADES
Tipo Versión	:Última Versión De : 24-05-1989
Inicio Vigencia	:24-05-1989
Derogación	:24-05-1989
Id Norma	:288308
Texto derogado	:24-MAY-1989;LEY-18796
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=288308&f=1989-05-24&p=

APRUEBA EL REGLAMENTO DE CORREDORES DE PROPIEDADES

Núm. 1205.- Santiago, 27 de Octubre de 1944.- Vistas las facultades que me confiere el Art. 4.º de la ley N.º 7,747 de 23 de Diciembre de 1943, y teniendo presente, además:

- a) Que en las operaciones sobre bienes raíces intervienen generalmente como intermediarios corredores de propiedades;
- b) Que es de imprescindible necesidad reglamentar el ejercicio de la profesión de corredor de propiedades y formar un rol de las personas naturales que se dedican a estos negocios;
- c) Que las funciones de confianza que corresponden al corredor de propiedades hacen indispensable que se rodee 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;
- d) Que el Art. 4.º de la Ley citada establece que en el Reglamento se fijarán las tasas de comisión que podrán cobrar los corredores, tasas que en ciertas operaciones no podrán ser superiores al límite que fije la Ley, y en las demás han quedado entregadas exclusivamente a lo que determine el Reglamento.

Decreto:

Artículo 1.º Son corredores de propiedades las 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 dedican a la administración de inmuebles ajenos, como actividad conjunta o anexa a la anteriormente expresada, o en caso que dentro de la administración haya actos de mediación.

Art. 2.º Para ejercer la profesión de corredor de propiedades se requiere:

- 1) Ser mayor de edad y legalmente capaz para comerciar;
- 2) Ser de reconocida honorabilidad y buenas costumbres;
- 3) Comprobar conocimientos suficientes con certificados de establecimientos de educación comercial reconocidos por el Estado o la práctica de dos años o más en negocios de corretajes, con certificados de corredores establecidos;
- 4) 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;
- 5) Estar inscrito en el Registro especial de Corredores de Propiedades que llevará el Ministerio de Economía y Comercio;
- 6) Rendir una fianza personal, calificada por el Ministerio de Economía y Comercio o una fianza en efectivo, cuyo monto será de cincuenta mil pesos para los Departamentos cabeceras de Provincia y de veinticinco mil pesos para los demás Departamentos.

Los extranjeros, además, deberán comprobar una permanencia en el país no inferior a diez años.

Art. 3.º La persona que desee ejercer la profesión de corredor de propiedades deberá presentar una solicitud al Gobernador del Departamento respectivo y acreditar que reúne las condiciones exigidas en los cuatro primeros números del artículo anterior y del inciso final, en su caso.

Las condiciones exigidas en los N.ºs 2 y 4 de ese artículo se acreditarán mediante el certificado de antecedentes de la Oficina de Identificación y cuatro



certificados o declaraciones de personas conocidas y responsables, domiciliadas en el Departamento, de las cuales dos deben ser comerciantes.

Si el Departamento perteneciere a una Provincia en la cual exista Asociación con personalidad jurídica o Sindicato Profesional de Corredores de propiedades, el Gobernador solicitará informe de la Dirección del Sindicato acerca de los antecedentes del solicitante. Donde no exista Sindicato Profesional, el informe se solicitará de la Cámara de Comercio correspondiente.

Art. 4.o El Gobernador procederá a remitir la solicitud y antecedentes al Ministerio de Economía y Comercio, el que hallándose conformes, procederá a inscribir el nombre del nuevo corredor en el Registro, y expedirá el correspondiente certificado.

En virtud de este certificado, el interesado podrá solicitar ante la Municipalidad respectiva el otorgamiento de la patente especial de corredor de propiedades.

Las Municipalidades no podrán otorgar patente de corredor de propiedades sin el correspondiente certificado de inscripción.

Art. 5.o La inscripción se referirá al ejercicio de la profesión en un Departamento determinado. Esta disposición no regirá, sin embargo, en lo referente a negociaciones sobre predios agrícolas, en cuyo caso servirá la inscripción de cualquier Departamento.

Art. 6.o La patente que se otorga al interesado lo habilitará para ejercer la profesión de corredor de propiedades sin tener que acreditar ante terceros ningún otro requisito.

Art. 7.o La profesión de corredor se pierde por la cancelación de la inscripción

Art. 8.o Se procederá a cancelar la inscripción en los siguientes casos:

- 1.o Por caer el corredor en incapacidad para comercial;
- 2.o Por ser declarado en quiebra o ser condenado por delito que merezca pena aflictiva;
- 3.o Por haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por infracción a lo dispuesto en el Art. 4.o de la ley N.o 7,747, y del presente Reglamento;
- 4.o Por decreto Supremo fundado en un sumario seguido en su contra por el Ministerio de Economía y Comercio o por el Gobernador respectivo, aprobado por ese Ministerio.

Art. 9.o En el caso N.o 1 del artículo anterior la inscripción podrá revalidarse por haber desaparecido la incapacidad; en el caso del corredor que ha sido declarado en quiebra, podrá intentarse una nueva inscripción una vez obtenida la rehabilitación definitiva, la que será concedida concurriendo a su favor los requisitos que establece el presente Reglamento. No habrá lugar, sin embargo, a la concesión de nueva inscripción si el deudor ha sido condenado por quiebra fraudulenta.

Art. 10. El Ministerio de Economía y Comercio procederá a la cancelación de la inscripción a solicitud de parte o de oficio, previo informe del Gobernador del Departamento y de la Asociación o Sindicato Profesional de Corredores que corresponda y después de oír, en su caso, al interesado que oportunamente presente sus descargos. Para este último efecto se le comunicará por carta certificada al domicilio que figure en la inscripción la gestión que se tramite en su contra y se le dará traslado de la solicitud particular.

Art. 11. Los corredores de propiedades no podrán cobrar una remuneración superior a las que a continuación se indican:

- a) Por compraventas, sean privadas o en remate, o permuta de inmuebles, el 2% a cada parte;

En los casos de loteos, parcelaciones de terrenos agrícolas, suburbanos o rústicos y formación de nuevas poblaciones, y enajenación de un edificio por pisos, el corredor podrá celebrar con el vendedor convenios especiales para indemnizarse de los gastos y diligencias a que le obligue la ejecución del negocio.

- b) Por arriendo de propiedades urbanas, la tercera parte de la renta mensual con cargo al arrendador. El arrendatario estará libre de todo pago;



c) Por arriendo de propiedades agrícolas, el 2% a cada parte, sobre el valor del contrato;

d) Por la venta de negocios o traspaso de locales comerciales, el 5% de cada parte, sobre el valor total de la negociación.

e) Por la contratación de préstamos hipotecarios, un 1% sobre la suma prestada.

Art. 12. Si encomendada la gestión a un corredor las partes interesadas, con el concurso del corredor, llegaren a completo acuerdo por documento escrito sobre la realización del negocio y éste posteriormente no se llevare a efecto por desistimiento de las partes o de una de ellas, estarán obligadas a pagarle la comisión que le corresponda, disminuída a la mitad, sin perjuicio del derecho de la parte que hubiere estado llana a cumplir de repetir por el valor de la comisión contra la que hubiere desistido del negocio.

Si el corredor prueba que las partes han realizado posteriormente la operación, eliminando su intervención, tendrá derecho al pago íntegro de la comisión.

Art. 13. Los corredores de propiedades deberán llevar los libros de contabilidad que exija la Dirección General de Impuestos Internos, y además los siguientes:

1) Un libro talonario de registro de órdenes de compraventa, permuta o dación en prenda u otras operaciones que tengan por objeto bienes raíces urbanos o predios rústicos o un negocio comercial o establecimiento industrial;

2) Un libro talonario de triple asiento de registro de órdenes de arriendos de inmuebles.

Art. 14. En los libros indicados en el N.º 1 del artículo anterior, deberán los corredores anotar por orden correlativo cada una de las operaciones que se le encomienden, dejando constancia de lo siguiente:

1) Fecha de la orden, plazo por el cual es otorgada y si es o no exclusiva;

2) Nombre, apellidos y domicilios del comitente;

3) Operación de que se trata;

4) Ubicación y características del negocio o propiedad; y

5) Condiciones de la operación con expresión del valor, forma de pago, deudas que gravan el negocio o inmueble y demás antecedentes de importancia.

Cada minuta deberá firmarse por duplicado, por el comitente y el corredor, las que quedarán en poder de cada una de las partes.

Art. 15. En el libro indicado en el N.º 2 del artículo 13, los corredores deben anotar:

1) La fecha de la orden, plazo de su duración y si es o no exclusiva;

2) Nombre, apellidos y domicilios del comitente;

3) Inmueble o parte de éste que se trata de arrendar;

4) Número del Rol y avalúo fiscal del inmueble;

5) Renta de arrendamiento que se le fije;

6) Si el pago de la renta es por períodos anticipados o vencidos;

7) Detalle de los servicios que serán de cargo del arrendatario; y

8) Valor de la renta que corresponde a muebles de casa o instalaciones comerciales, industriales o profesionales, en su caso.

El corredor desglosará un comprobante para el comitente, y enviará otro ejemplar, dentro de dos días, al Departamento de Arriendos del Comisariato respectivo.

El corredor que recibe de un arrendatario encargo de procurarle casa o local para arrendarla, dejará constancia de los detalles pertinentes en el libro a que se refiere el inciso anterior, y siempre que se celebre el contrato por su intermedio deberá cumplir con lo dispuesto en la parte final de dicho inciso.

En todos los casos en que el contrato de arriendo se celebre por su intermedio, deberá el corredor comunicarlo al Comisariato para que éste intervenga en la forma dispuesta en el artículo 2.º del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 794, de 17 de Julio de 1944.

Art. 16. Se prohíbe a los corredores ofrecer en arriendo o subarriendo habitaciones o locales, o solicitarlos en arriendo, sin la orden de que trata el artículo anterior.

Art. 17. Se prohíbe al corredor cobrar, en forma directa o indirecta, suma



alguna de dinero o valores, al interesado en tomar en arrendamiento, por facultar la visita a la habitación o local o ponerlo en comunicación con el arrendador o subarrendador.

Art. 18. Queda prohibido avisar en diarios, periódicos, revistas, radios o en cualquiera otra forma:

- a) El arriendo o subarriendo de inmuebles, sin existir la orden debidamente consignada en el Registro, establecida en los incisos finales del Art. 5.º;
- b) Indicar que se dará preferencia en el arriendo a familias sin niños o a extranjeros;
- c) Todo aviso que tienda a la especulación o al acaparamiento de propiedades destinadas al arriendo para habitaciones o locales.

Art. 19. Los corredores que administran propiedades ajenas y, en general, toda persona que ejerza esta administración no podrá cobrar suma alguna o valores en exceso del máximo permitido por la Ley, sobre el avalúo fiscal del inmueble o el justo precio de los muebles de casa o instalaciones, en su caso, ni suma alguna en exceso sobre el gasto efectivo en los servicios de que está dotado el inmueble; y responderán personalmente de las infracciones a dicha Ley, y a su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.º 794, de 17 de Julio de 1944. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se impongan al propietario, arrendador o subarrendador.

Art. 20. Los corredores que se hagan cargo de una operación estarán obligados a efectuar las correspondientes tramitaciones ante las Oficinas de Impuestos Internos, Municipalidades, etc. hasta que la negociación quede completamente terminada. Se exceptúa el estudio de los títulos o informes de abogados sobre éstos, salvo convención contraria.

Art. 21. Los que sin ser corredores con patente pagada ejerzan funciones de tales, no tendrán derecho a cobrar remuneración alguna por su intervención en los negocios a que se refiere este Reglamento, quedarán además sometidos a las sanciones establecidas en el Título X de la Ley N.º 7,747.

Art. 22. La responsabilidad pecuniaria que resulte para el corredor de la infracción del presente Reglamento podrá hacerse efectiva en la fianza que establece el N.º 6 del Art. 2.º, sin perjuicio de la responsabilidad general del deudor, de acuerdo con lo dispuesto en Art. 2,465 del Código Civil y demás disposiciones legales.

Art. 23. Corresponderá al Comisariato General de Subsistencias y Precios velar por que se cumplan estrictamente las disposiciones del presente Reglamento, en relación con la Ley de Arriendos N.º 6,844, la Ley 7,747, el Reglamento de ambas, aprobado por Decreto Supremo N.º 794, de 17 de Julio de 1944, y las normas que rigen al Comisariato aprobadas por Decreto Supremo N.º 809, de 19 de Julio de 1944.

En caso de infracción, el Comisariato podrá aplicar las medidas y sanciones que contemplan esas leyes, su Reglamento y el Decreto Ley N.º 520, de 30 de Agosto de 1932.

Artículo Transitorio.- Los corredores de propiedades que actualmente estuvieren ejerciendo su profesión de tales, deberán efectuar dentro de tres meses de publicado el presente Reglamento en el Diario Oficial las diligencias establecidas en los artículos 3.º y 4.º.

Tómese razón, comuníquese, publíquese e insértese en el Boletín de Leyes y Decretos del Gobierno.- A. QUINTANA B.- Alejandro Tinsly.