

Oficio N° 53

INFORME PROYECTO LEY 40-2008

Antecedente: Boletín N° 6228-03

Santiago, 25 de marzo de 2009

Por Oficio N° 7828, de 3 de diciembre de 2008, el Primer Vicepresidente de la H. Cámara de Diputados, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la ley N° 18.918, ha recabado informe de esta Corte respecto del proyecto de ley recaído en el Boletín N° 6228-03, que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades.

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto señalado en sesión del día 20 de marzo del presente, presidida por el titular don Urbano Marín Vallejo y con la asistencia de los Ministros señores Milton Juica Arancibia, Nivaldo Segura Peña, Jaime Rodríguez Espoz, Sergio Muñoz Gajardo, Hugo Dolmestch Urra, Juan Araya Elizalde, Patricio Valdés Aldunate, Pedro Pierry Arrau, señora Gabriela Pérez Paredes, señores Carlos Künsemüller Loebenfelder, Haroldo Brito Cruz, Guillermo Silva Gundelach y el Ministro Suplente señor Julio Torres Allú, acordó informar favorablemente el proyecto, formulando las siguientes observaciones:

**AL DIPUTADO DON
RODRIGO ÁLVAREZ ZENTENO
PRESIDENTE
H. CÁMARA DE DIPUTADOS
VALPARAISO**

I. Antecedentes

El proyecto, señala -entre otros fundamentos- que hasta 1977 el corretaje de propiedades se encontraba regulado por la Ley N° 7.747, de 24 de diciembre del año 1943, y su reglamento. En virtud de la misma, existía el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, que fue derogado por el D.L. N° 953, de 1977 y la Ley N° 18.796, de 1986, desapareciendo las normas regulatorias sobre la materia.

La iniciativa legal propone la creación de un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, de carácter público y obligatorio, a cargo de una persona jurídica que se adjudique la licitación. En dicho Registro deberán inscribirse las personas que deseen ejercer la actividad del corretaje de propiedades. Las personas que no estuvieren inscritas en dicho registro y ejerzan como corredores de propiedades serán sancionadas con la pena de presidio menor en cualquiera de sus grados y multa de 100 a 200 U.T.M. Cabe tener presente que el artículo primero de la iniciativa legal establece que *“son intermediarios o corredores de propiedades las personas naturales o jurídicas establecidas en Chile que se dedican con habitualidad a esta actividad”*.

El proyecto consta de cinco artículos permanentes que establecen el diseño y forma de operar del Registro Nacional de Corredores de Propiedades. En lo que se refiere a materias orgánicas, de las que corresponde a este Tribunal informar, los artículos pertinentes son el tercero y el cuarto de la iniciativa legal, que respectivamente disponen:

“Artículo Tercero. Los encargados del Registro deberán pronunciarse sobre las solicitudes de inscripción dentro del plazo de 30 días desde su requerimiento. Transcurrido el plazo sin pronunciamiento deberá efectuarse la inscripción dentro de tercero día.

Todas las resoluciones deberán ser fundadas y notificadas por carta certificada o correo electrónico, según lo señale el solicitante. La

resolución que falle la reconsideración será apelable, dentro del plazo de 10 días, para ante el Juez de letras del domicilio del solicitante.

Si se rechaza la inscripción podrá pedirse reconsideración dentro del plazo de 5 días. Los encargados del Registro deberán pronunciarse con respecto a la reconsideración dentro del plazo de 10 días. Transcurrido este último plazo sin pronunciamiento deberá efectuarse la inscripción dentro de tercero día.

Si se declarare que el rechazo ha sido injustificado, la persona a cargo del Registro será responsable de los perjuicios ocasionados.”

“Artículo Cuarto. La inscripción en el Registro solo podrá ser cancelada mediante resolución firme, previa audiencia del afectado, fundada en haber dejado de cumplir con los requisitos necesarios para la inscripción. Esta resolución será reclamable, en procedimiento sumario, ante el juez de letras del domicilio del solicitante.

II. Observaciones

1.- En lo que se refiere a técnica legislativa, y para una mejor comprensión de la norma, se advierte que el contenido del inciso segundo del artículo 3°, debiera quedar a continuación del tercero y no precederlo. Es decir, el siguiente texto debiera quedar a continuación del punto final del inciso tercero del artículo tercero: *La resolución que falle la reconsideración será apelable, dentro del plazo de 10 días, para ante el Juez de letras del domicilio del solicitante.*

2.- Por otra parte, cabe señalar que el vocablo “*apelación*” que utiliza el inciso segundo del artículo 3° resulta inapropiado, toda vez que en rigor dicho precepto ha debido referirse más bien a una reclamación que debe ser interpuesta ante el juez de letras. Cabe observar que en cambio el artículo 4° del proyecto, en una situación análoga, efectúa como corresponde un uso correcto del término reclamación.

3.- Desde otro punto de vista, es necesario tener presente que no se precisa si el fallo de primera instancia es o no susceptible del recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones respectiva, cuestión que el proyecto debería aclarar. Esta observación es válida para los dos artículos analizados.

4.- Llama la atención que no se indica quién es la autoridad que deberá llamar a licitación para adjudicar la creación del Registro de Corredores de Propiedad. En el pasado era el Ministerio de Economía la autoridad encargada de dicho registro.

5.- Finalmente, en el evento que la ley sea viable, sería recomendable una disposición transitoria para que el Poder Ejecutivo proceda a dictar el Reglamento que contendrá la normativa indispensable para llamar a licitación y determinar la persona jurídica, institución o autoridad, que será encargada de llevar el Registro de Corredores de Propiedades, así como el plazo que se fijará para la inscripción de quienes actualmente se desempeñan como corredores.

Lo anterior es todo cuanto puedo informar en relación con la presente iniciativa de ley.

Saluda atentamente a V.S.

Urbano Marín Vallejo
Presidente

Carola Herrera Brümmer
Secretaria Subrogante