

ÍNDICE

Dedicatoria	7
Agradecimientos	9
Presentación	13
Prólogo	17
Abreviaturas usadas	19

Título I

EL CORRETAJE DE PROPIEDADES EN GENERAL.....	21
---	----

Capítulo 1

Introducción al Corretaje de Propiedades.....	23
Introducción.....	23
Mesopotamia, Sumer(ia) y Egipto de los Faraones	23
Roma.....	24
Surgimiento del Comercio.....	24
La formación histórica del Derecho Comercial en la Edad Media	25
La Era del Descubrimiento	25
La propiedad individual en la Colonia	26
Propiedades de los conquistadores.....	26
Encomienda y Mayorazgo	27
Post Guerras Mundiales	27
El Origen del Corretaje.....	28
Corretaje de Propiedades	29

Normas legales y reglamentarias	30
Nombre de los Corredores	32
Definición de Corredor de Propiedades	32
¿Es una profesión el corretaje de propiedades?	36
¿Quiénes pueden ser corredores de propiedades?	38
Proyecto de Ley en actual tramitación ante el Congreso Nacional	39
Informe de la Corte Suprema	39
Requisitos que impone a las personas naturales el proyecto de ley	43
Inexistencia en la actualidad de un Registro Público y gratuito	44
Legislación comparada	45
Intermediación de inmuebles: ¿actividad civil o mercantil?	47
Relevancia de la clasificación	51
Los Corredores y el Servicio Nacional del Consumidor	51
Sentencia y condena por no informar una expropiación al comprador	53

Capítulo 2

Obligaciones de los Corredores de Propiedades	55
Concepto de Obligación	55
Obligaciones genéricas del corredor de propiedades	56
Obligaciones específicas del corredor de propiedades	57
1. Deber de información	57
2. Deber de rendir cuenta documentada	59
3. Deber de suscribir órdenes de venta, arriendo, administración y canje	60
4. Deber de realizar publicidad veraz	61
5. Deber de guardar y mantener el secreto profesional	62
6. Deber de responsabilizarse por la liquidación del mes de garantía	62
7. Deber de obtener y pagar patente profesional	63
8. Deber de solicitar permiso y pagar derechos municipales por publicidad	64
9. Deber de confeccionar inventario de bienes muebles e inmuebles por adherencia	64
10. Deber de imparcialidad, atención personalizada y no discriminación	65
11. Deber de responder civil y penalmente	66
12. Deber de capacitarse permanentemente	70
13. Obligaciones Tributarias	70

ÍNDICE

14. Deber de lealtad y probidad	72
---------------------------------------	----

15. Obligación de prevención de lavado o blanqueo de activos	72
16. Obligaciones con su personal dependiente.....	75

Capítulo 3

Derechos y Prohibiciones de los Corredores de Propiedades

Derechos de los Corredores de Propiedades	77
Prohibiciones de los Corredores de Propiedades.....	83

Capítulo 4

Contrato de Corretaje.....

Naturaleza jurídica.....	89
Etimología y definición.....	90
Elementos esenciales del Contrato de Corretaje	92
Principales características del contrato de corretaje	93
1. Contrato innominado	93
2. Contrato mercantil.....	95
3. Contrato preparatorio o preliminar	95
4. Contrato de confianza	95
5. Contrato de gestión ajena	96
6. Contrato de medios	96
7. Contrato de libre discusión.....	97
De corretaje	97
Clases de contrato de corretaje	99
A) Con exclusividad	99
B) Sin exclusividad	99
Prueba del contrato de corretaje.....	99
Causales de terminación del contrato de corretaje	103

Capítulo 5

Operación Corretaje.....

Antecedentes generales.....	105
Estudio de Mercado	105

EL ABC DEL CORRETAJE DE PROPIEDADES - GUÍA PRÁCTICA Y LEGAL SOBRE BIENES RAÍCES

Formalización de la empresa	106
-----------------------------------	-----

Clasificación de las sociedades	106
Organización e implementación de la oficina	108
Nombre.....	108
Imagen corporativa	109
Tarjeta de presentación	109
Página web y portal de propiedades propio	110
Iniciación de actividades y obtención de patente municipal	111
Departamento de ventas	111
Departamento de administraciones	112
Competencias del Corredor de Propiedades	112
Funciones del corredor de propiedades	113
Orientación.....	115
El arte de la captación.....	116
Captación en el círculo más cercano.....	116
Captación en terreno	117
Captación en prensa escrita	117
Captación a través de sitios / portales web	118
Descripción del trabajo	118
1. Solicitud de antecedentes.....	118
2. Fijación del precio de venta y arriendo.....	118
3. Publicidad - Oferta	119
4. Evaluación de los candidatos	120
5. Formación del consentimiento y Contrato	121
Marketing Digital para Propiedades	125
Estudio de Mercado Digital.....	126
Implementación de la oficina virtual	126
Acciones digitales para un corredor inmobiliario	127
Recomendaciones y calificaciones	128

Capítulo 6

Operación Arriendo..... 129

Etimología y concepto del arrendamiento	129
Pasos para arrendar un inmueble	129

ÍNDICE

¿Cómo debo arrendar una propiedad para minimizar los riesgos de incumplimiento?	130
---	-----

¿Cómo identificar y evaluar a un buen arrendatario?	131
1. Evaluación de los posibles arrendatarios	131
2. Reunión con el postulante y el arrendador	132
3. Redacción del contrato de arrendamiento	133
4. Contar con un segundo patrimonio	133
Solidaridad pasiva	133
¿Es mejor señalar un aval, un fiador o un codeudor solidario?	134
¿Puede el dueño solicitar un codeudor solidario o bien otra garantía personal o real?	134
¿Existen seguros en caso de no pago de la renta?	135
¿Cuáles son las formalidades de un contrato de arrendamiento?	136
¿El arriendo de predios rústicos es solemne?	137
¿Cuáles son las formas que puede revestir un contrato de arrendamiento?	137
¿Existe el contrato de arrendamiento verbal?	137
¿Es posible probar la existencia de un contrato de arrendamiento por testigos?	138
¿Por qué se aconseja escriturar el arrendamiento?	138
¿Se recomienda suscribir el arrendamiento por escritura pública?	139
¿Qué sucede en caso de expropiación?	140
¿Qué documentos debiera solicitar el arrendatario al arrendador?	141
¿Es conveniente y necesario que me asesore por un experto?	141
¿Cuáles son los documentos que deben complementar el arriendo?	142
De acuerdo a lo anterior, se deben confeccionar y firmar	142
1. Acta de entrega e inventario	142
2. Término y finiquito de contrato de arrendamiento	143
¿Puedo subir información sobre el incumplimiento a bases de datos públicas?	143
Carta certificada que pone término al contrato	145

Capítulo 7

Operación venta

Introducción

¿Es realmente el mundo inmobiliario una inversión segura y viable para todos?

EL ABC DEL CORRETAJE DE PROPIEDADES - GUÍA PRÁCTICA Y LEGAL SOBRE BIENES RAÍCES

¿Por qué vender un inmueble a través de un corredor?

Gestiones para concretar la venta

1. Etapa preliminar	151
2. Etapa de negociación	151
3. Etapa de conclusión del negocio	151
¿Qué antecedentes se deben solicitar para vender un inmueble?	152
Ficha de preparación	153
Copia de certificado recepción definitiva de las obras	153
Ley de Monumentos Nacionales	154
Determinación del precio de venta	156
Tasación	156
Convencimiento del cliente	159
Compraventas de inmuebles especiales	160
1. Compra en blanco	160
2. Compra en verde	160
3. Compra en licitaciones	161
4. Enajenación de inmuebles de una sociedad anónima	162
5. Compra de bienes rústicos	162

Capítulo 8

Administración de propiedades	165
Concepto y naturaleza jurídica	165
Administración de inmuebles	166
1. Los arrendatarios heredados	166
2. Los nuevos arrendatarios	167
El mandato de administración	167
Cláusulas de ejemplo para el mandato de administración	167
1. Cláusula de facultades administrativas	168
2. Cláusula de selección de los arrendatarios	169
3. Cláusula de administración de arrendamientos	169
4. Cláusula de información del proceso	169
5. Cláusula de vigencia del mandato de administración	170
Obligaciones del administrador de propiedades	170
1. Confeccionar y mantener una carpeta de la propiedad	170

ÍNDICE

2. Certificar la habitabilidad del inmueble	171
3. Efectuar las liquidaciones mensuales de su administración	174
4. Confeccionar registros de sus cobranzas	174

5. Confeccionar nómina de profesionales, contratistas y maestros.....	175
Remuneración, ejecución del mandato y mes de garantía	175
El mobbing inmobiliario.....	177
Administración de condominios	177
Fondo Común de Reserva.....	177

Capítulo 9

Documentos para las Operaciones Inmobiliarias	179
Introducción	179
Instrumentos, su clasificación y valor probatorio	179
Instrumentos Privados	180
Instrumentos Públicos	180
Mandato de administración.....	181
¿Cómo se acredita la existencia del mandato?	182
Ficha de la propiedad.....	182
Órdenes de las operaciones inmobiliarias	183
1. Orden de venta.....	183
2. Orden de arriendo	184
3. Orden de visita	186
4. Convenio u orden canje.....	189
Causales de expiración de las órdenes	190
A) Resciliación de la orden	190
B) Caducidad de la orden.....	190
C) Revocación de la orden	191
5. Carta oferta	191
6. Cierre de negocio.....	192
7. Término y finiquito de contrato.....	195
8. Aviso de término de contrato de arrendamiento	195
9. Liquidación del mes de garantía	196
10. Títulos de la propiedad. Su estudio y diversas situaciones	197

Título II

LOS CONTRATOS PRINCIPALES EN EL CORRETAJE DE PROPIEDADES 205

Capítulo 10

El Contrato de Arrendamiento de predios urbanos..... 207

Etimología y concepto del arrendamiento	207
Clases de arrendamiento	207
Normas que rigen el arrendamiento de bienes inmuebles	208
Requisitos del contrato de arrendamiento	208
Partes en el arrendamiento	208
Cosas que pueden darse en arrendamiento	209
Principales características del contrato de arrendamiento	209
Arrendamiento ¿Contrato de libre discusión, dirigido o de adhesión?	211
El preámbulo en el contrato de arrendamiento	213
Individualización del inmueble	214
Las cláusulas del contrato	214
Cláusula de compra preferente	215
Anexos	215
El Contrato de Arrendamiento de Predios Urbanos	216
Arrendamientos especiales	216
A) Arrendamiento de un inmueble ajeno	216
B) Arrendamiento de inmuebles que no tengan propietario	217
C) Arrendamiento de una herencia	217
Arrendatarios con minusvalía	217
Ley de Accesibilidad Universal	218
Bienes que no pueden darse en arrendamiento	218
Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario	220
A) Obligaciones del arrendador	220
B) Obligaciones del arrendatario	224
Arriendo de inmuebles de temporada y amoblados	232
A) Arriendo de inmuebles de temporada o temporarios	232
B) Arriendo de inmuebles amoblados y el IVA	233
Modificación a la ley de arrendamiento de predios urbanos	233

Modificaciones propuestas.....	234
Dentro de las modificaciones propuestas, podemos destacar	236
A) Juramento respecto a la existencia de subarrendatarios. Presunción de Derecho	236
B) Modificación de la absolución de posiciones.....	236
C) Plazo para la dictación de la sentencia	237
D) Eliminación del cumplimiento con citación y establecimiento de una época específica para el lanzamiento	238
E) Eliminación de la facultad de suspender el lanzamiento	239
F) Consagración legal del mes de garantía	240

Capítulo 11

El Contrato de Arrendamiento de Predios Rústicos	243
Definición de Predios Rústicos	243
Normativa aplicable	243
Ámbito de aplicación del DLN° 993.....	244
Contrato solemne	244
Subarrendamiento y cesión de contrato.....	245
Plazo	245
Determinación del objeto del contrato.....	246
La renta y el Régimen Tributario del contrato de predios rústicos.....	246
Obligaciones del arrendatario	247
Obligación para la protección del entorno y el medio ambiente	248
Normas especiales de estos contratos.....	249
A) Juez competente	249
B) Reconvenciones de pago	249
C) Derecho legal de retención	249
D) Prohibición para extranjeros	251
E) Quien adquiere un predio rústico debe respetar el arriendo.....	251
Mediería o Aparcería	251

Capítulo 12

El Contrato de Promesa de Compraventa	253
La promesa en general	253
Denominación y concepto	253

La promesa de compraventa	254
Características del contrato de promesa de compraventa	256
La promesa es un contrato	256
Denominación de las partes	257
Promesa y contrato prometido	257
Reglamentación	257
Aplicación general de la promesa	258
Promesa sobre bienes embargados	259
Promesas prohibidas	259
Subdivisión y loteo de terrenos	259
Promesa con inmobiliaria vendedora constructora	260
Cláusula compromisoria	260
Requisitos del contrato de promesa	260
1) La promesa debe constar por escrito	261
2) El contrato prometido debe ser valido	262
3) Estipulación de un plazo o una condición	262
4) Especificación del contrato prometido	264
Pago del precio	266
La lesión enorme y la promesa de compraventa	267
Época de entrega del inmueble	267
Caso que se promete vender una propiedad arrendada	268
Entrega y revisión del Reglamento de Copropiedad	269
Análisis prohibición de instalación de carteles y otros	271
Veracidad de la información entregada	272
Gastos de la promesa	273
Impuesto territorial o contribuciones	273
¿Quiénes deben pagar el impuesto territorial?	274
Cláusula penal en el contrato de promesa	275
Características de la cláusula penal	276
Cheque y depósito a la vista	277
Intervención y honorarios del corredor	278
Informar morosidad en el pago	280
Multa en caso de incumplimiento	280
Situación del corredor	280

Instrucciones notariales.....	281
Extinción de la promesa	282

Capítulo 13

El Contrato de Compraventa de Inmuebles285

Origen dela compraventa.....	285
Normativa aplicable.....	286
Definición.....	286
Las partes.....	286
Características de la compraventa	287
Regla general: Contrato consensual	288
Excepción: La compraventa de inmuebles es solemne	288
Capacidad para el contrato de compraventa.....	288
Incapacidades especiales	289
Autorización de la mujer casada en sociedad conyugal	290
Venta de inmueble del patrimonio reservado de la mujer casada	290
Elementos esenciales de la compraventa	291
Requisitos de la cosa vendida	291
1) Debe ser <i>comerciable</i>	292
2) Debe ser una <i>cosa singular</i>	292
3) Debe ser una <i>cosa determinada o determinable</i>	293
4) La cosa debe <i>existir o esperarse que exista</i>	294
5) ¿Debe ser <i>ajena</i> ?.....	294
El precio	294
Requisitos del precio	295
1. Debe estipularse en dinero	295
2. Ser real y serio	295
3. Ser determinado	296
Lesión enorme	296
Obligaciones del Vendedor.....	298
1. Entrega del inmueble	298
2. Obligación de saneamiento	299
Obligaciones del comprador.....	301
1. Pagar el precio.....	301
2. Recibir la cosa comprada	301

Aspectos de interés práctico en la compraventa	301
Cláusulas obligatorias de la compraventa.....	303
Individualización de las partes	304
Individualización de la propiedad.....	304
Inscripción precedente	305
Rol de avalúo fiscal	305
Declaración de voluntad	305
Redactor de la minuta	305
Facultad para inscripción.....	306
Contenido de la inscripción.....	307
Gastos de la compraventa.....	307
Mandato especial para la suscripción de la compraventa	308
Instrumentos que se deben acompañar para la firma de la compraventa	308
Carta de resguardo bancario	308
Cláusulas opcionales en la compraventa	309
1. Constitución de una hipoteca	309
2. Constitución de una prohibición	310
3. Cláusula de aceleración facultativa	310
4. Cláusula penal	310
5. Pacto comisorio	310
6. Pacto de retroventa	311
Cláusulas Abusivas.....	311
Otros Casos de Compraventa	312
1. Cesión de derechos	312
2. Arras.....	312
3. Compraventa en pública subasta	313
4. La permuta.....	313
Bienes Familiares y la compraventa	314
Afectación de los bienes familiares por sentencia judicial	314
Efectos de la afectación	314
Autorización judicial supletoria	315
Beneficio de excusión	315
Desafectación de los Bienes Familiares	315

Capítulo 14	
La Hipoteca.....	317
Concepto	317
Características del derecho real de hipoteca.....	318
Cosas que se pueden hipotecar	318
Formalidades del contrato de hipoteca	319
Menciones en la escritura de hipoteca.....	319
Cláusula de garantía general hipotecaria	322
Constitución de una segunda hipoteca	322
Gastos operacionales.....	324
Cancelación de la hipoteca	325
Alzamiento de la hipoteca	325
Alzamiento de hipoteca general	325

Capítulo 15	
El Contrato de <i>Leasing</i>	329
Introducción	329
Definición.....	331
Función económica y financiera	332
Características del contrato de <i>leasing</i>	332
Clases de <i>leasing</i>	333
1. Atendiendo a la finalidad perseguida por el propietario de la cosa	333
2. Atendiendo a la naturaleza mueble o inmueble de los bienes a financiarse por medio del <i>leasing</i>	334
Normativa aplicable al <i>leasing</i> inmobiliario: Ley N° 19.281	334
Titulares de cuentas de ahorro.....	336
Arrendadores y promitentes vendedores	336
Afectación de la vivienda.....	336
Época de la celebración de la compraventa definitiva	337
Sanción por no suscripción oportuna	337

Capítulo 16	
El Contrato de Mandato.....	339
Concepto y aplicación del mandato.....	339

Caracteres del mandato	339
Objeto del mandato	340
Clases de mandato	340
A) Mandato general	340
B) Mandato especial.....	341
C) Mandato con cláusula de libre administración	341
D) Mandato aparente	341
E) Mandato definido o indefinido	341
Otorgamiento y aceptación del mandato	342
Otorgamiento de poder	342
Representación y mandato	343
Diferencias entre representación y mandato	343
Mandato solemne. Excepciones	343
Mandato para venta e hipoteca de inmuebles	344
Mandato de administración conjuntamente con mandato judicial	345
¿Quién debe firmar el mandato de administración?	345
Obligaciones del mandante	346
Obligaciones del mandatario.....	346
1. Obligación de cumplir el mandato.....	346
2. Obligación de rendir cuenta	347
Honorarios por la administración.....	348
Prohibición del mandatario de contratar a nombre propio	348
Terminación y extinción del mandato	349

Título III

ASPECTOS COMERCIALES Y ADMINISTRATIVOS EN EL CORRETAJE DE PROPIEDADES	351
--	-----

Capítulo 17

Venta de Fondo o Establecimiento de Comercio.....	353
Introducción	353
Concepto de establecimiento de comercio	353
Derecho de llaves es diverso al establecimiento de comercio	354

El derecho de llaves.....	355
Concepto comparado	356
Concepto funcional	357
Universalidad jurídica	358
Diferencia entre la empresa y el establecimiento de comercio	358
Venta de un establecimiento de comercio	359
La compra de un establecimiento es un acto de comercio	359
Antecedentes que se deben solicitar para la venta.....	361
Situación del establecimiento	361
Transferencia de patentes municipales.....	361
Término de giro	362
Cláusula de impuestos.....	362
Pago de impuestos	363
Precio	363
Venta de una sociedad	364
Factibilidad de firmar una promesa de compraventa	364
Arriendo de local comercial	364
Cláusula de no competencia	365
Tradición y entrega material	365
Trabajadores dependientes	366
Registro de marcas y dominio WEB	366
Línea telefónica	366
Corretaje por venta	366
Arrendamiento de establecimiento comercial o de industria	367
Derecho de ubicación	367

Capítulo 18

Honorarios de los Corredores de Propiedades	369
Naturaleza jurídica de los honorarios del corredor	369
¿Qué honorarios se cobran en las operaciones inmobiliarias?	370
Época del pago	372
¿Cómo garantizar el pago de los honorarios?	372

Si no existe acuerdo total, ¿se deben pagar los honorarios o corretaje?	373
Omisión en el contrato del emolumento del corredor	375
Firma de orden por persona interpuesta	376
Normativa que regulaba los honorarios	382
Expropiación y pago de honorarios	383
Plazo de prescripción de acción de cobro	384
¿Acción de cobro de honorarios es civil o mercantil?	388
Honorarios en otros países	388

Capítulo 19

Órganos Administrativos	391
El Conservador de Bienes Raíces	391
Introducción	391
Concepto y jurisdicción	391
Objetivo del Registro del Conservador	392
Reglamentación	393
Nombramiento	394
Juramento	394
Libros que deben llevar los Conservadores de Bienes Raíces	394
El Registro de Propiedad	395
Registro de Hipotecas y Gravámenes	395
Registro de Interdicciones y prohibiciones	395
El Repertorio	395
Índice General	395
Títulos que deben inscribirse	396
Títulos que pueden inscribirse	396
Subinscripciones	398
Comunicación entre los Conservadores y el SII	398
El Notario Público	399
Funciones de los Notarios	399
Libros que deben llevar los Notarios Públicos	400
Los Instrumentos Públicos	401
Escritura pública	401
Extensión, firma y autorización de las escrituras	402
Requisitos de las escrituras públicas	402

Principios que rigen la firma de escrituras públicas	402
Las actas notariales	404
Los instrumentos privados	405
El Archivero Judicial	405
Dirección de Obras Municipales	407
Funciones Generales	407
Tesorería General de la República	410
Servicio de Impuestos Internos	410
Registro Civil e Identificación	411
Objeto	411
Organización	411
Origen	411
Normativa	412
Registros	413
Obtención de Certificados	414

Capítulo 20

Asociaciones Gremiales de Corredores de Propiedades.....	415
Asociaciones gremiales y libertad de asociación	415
Requisitos de constitución	416
Nombre y representación	416
Capacitación	417
Principales Asociaciones Gremiales	417
Ingreso a las Asociaciones Gremiales.	418
Disputas entre corredores y régimen sancionatorio	419
Comité de Ética	419
Código de Ética	421
Infracciones	421
Procedimiento aplicable	422
Libro de ingreso de denuncias y reclamos	422
Medios probatorios	423
Sanciones disciplinarias	423
Responsabilidad	424

Título IV

PROYECTOS DE LEY PARA REGULAR LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.....	425
---	------------

Capítulo 21

Proyecto de Ley Reinstauración Registro de Corredores de Propiedades	427
---	------------

Capítulo 22

Proyecto de Ley que modifica la Ley N° 18.101 que establece normas sobre arrendamiento de predios urbanos.....	433
---	------------

Bibliografía	445
---------------------------	------------