Corredores de propiedades

Ejemplos regulatorios en la legislación extranjera

Autor

James Wilkins Binder
jwilkins@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3183

Comisión

Elaborado para la Comisión de Economía del Senado, en el marco de la discusión del Proyecto de Ley que "[c]rea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad". (Boletín N° 10.391-03)

Resumen

La legislación extranjera analizada (Reino Unido, España y Perú) da cuenta de diversos modelos regulatorios de la actividad de intermediación inmobiliaria, en donde destaca:

- Hay jurisdicciones donde esta actividad, siendo regulada, no dispone de registros de intermediarios (Reino Unido), y otros donde existiendo registros, la inscripción en los mismos es voluntaria (Comunidad Autónoma de Madrid, España).
- La definición de la actividad es similar en los casos regulados. Sin embargo, una diferencia relevante es la exclusión que hace Reino Unido de los servicios de información de propiedades, en periódicos o en portales *web* y que las otras legislaciones expresamente regulan.
- El ejercicio de la actividad de intermediación supone la satisfacción de ciertos requisitos habilitantes, relacionados con la calificación profesional y la solvencia del prestador del servicio, salvo en el Reino Unido y en la Comunidad Autónoma de Madrid (España), caso este último donde la inscripción en el registro es voluntaria.
- Todos disponen de reglas especiales respecto de las personas jurídicas, en orden a exigir la calificación profesional a sus representantes o jefes de oficina.
- En la mayoría de los casos se establecen inhabilidades o incompatibilidades, referidas, principalmente, a circunstancias comerciales, como haber sido declarado en quiebra y no encontrarse rehabilitado.
- En cuanto a la autoridad de control o de fiscalización, en todos los casos este rol lo cumple un órgano administrativo, facultado para suspender el ejercicio de la actividad a un prestador determinado; para cancelar indefinidamente su inscripción ó, como en el Reino Unido -que no cuenta con registro- prohibirle el ejercicio del oficio frente a infracciones a las normas reguladoras de la actividad.
- La legislación nacional dispone de varios sistemas de registro obligatorio, los cuales resultan útiles tener a la vista al momento de regular la intermediación inmobiliaria y cuyos aspectos centrales se presentan al final de este documento.

Introducción

Se revisan modelos de legislaciones extranjeras que regulan, con mayor o menor intensidad, la actividad de intermediación inmobiliaria. Específicamente, se analizan los casos de Reino Unido, España (Cataluña y Madrid), y Perú. Se optó por estas legislaciones en atención a que dan cuenta de diversos mecanismos regulatorios. El documento termina con una tabla que resume la información principal de dichos mecanismos.

Asimismo, considerando las propuestas contenidas en el Proyecto de Ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad (Boletín N° 10.391-03) se da cuenta, a título referencial, de los principales elementos de algunos sistemas nacionales de registro vinculados al desarrollo de un oficio o actividad.

Las traducciones son propias.

I. Regímenes extranjeros de registro de corredores de propiedades

1. Reino Unido

Las agencias inmobiliarias están reguladas principalmente por la *Estate Agents Act* de 1979 (EAA). Conforme con este cuerpo normativo, se entiende por agente inmobiliario (en adelante, corredor de propiedades) a la persona que:

- Presenta o intermedia entre personas que quieren comprar, vender o arrendar propiedades ubicadas enel Reino Unido, sean urbanas o rurales;
- Dichas gestiones las efectúa como parte de su giro comercial; y
- La función la cumple de acuerdo o siguiendo las instrucciones de un cliente.

De acuerdo a Lorraine Conway (*House of Commons Library*, Conway, 2017:6) la definición legal de corredor de propiedades es muy amplia, por lo que, incluso, si una persona no se califica a sí misma como tal, puede ser considerada corredor de propiedades, ya sea que trabaje individualmente o para un tercero. Con todo, expresamente se excluye de la definición a quienes se limitan a publicar anuncios o difundir información (por ejemplo, en un periódico o similar). De la misma forma se excluye a ciertos intermediarios[1], como los portales inmobiliarios de Internet.

La legislación del Reino Unido no exige para el ejercicio del oficio de corredor de propiedades ningún requisito habilitante, ni de índole administrativo ni académico. Sin embargo, de acuerdo a Comway, muchos corredores de propiedades poseen calificación profesional y se encuentran adscritos a algún

[1] Los intermediarios permiten a los vendedores privados anunciar sus propiedades y proporcionan un medio para que vendedores y compradores se pongan en contacto y se comuniquen entre sí. Esta exención se aplica siempre que la empresa no ejecute otros actos cubiertos por la definición general de corredor de propiedades.

colegio profesional, como la *Royal Institution of Chartered Surveyors* o *The National Association of Estate Agents*, entidades que, comúnmente, ofrecen capacitaciones para sus miembros (Conway, 2017:5).

No obstante la relativa libertad para el ejercicio del oficio, la EAA establece causales que impiden actuar como corredor de propiedades y efectuar actuaciones propias de la actividad. Éstas son (Conway, 2017:7):

- Haber sido declarado en quiebra y encontrarse pendiente su rehabilitación (del fallido);
- Haberse prohibido a una persona determinada el ejercicio de la actividad por parte de la autoridad competente (*National Trading Standards Estate Agency*), conforme a las reglas que se describen más adelante.

En su objetivo de garantizar que los corredores de propiedades trabajen en beneficio de sus clientes y que tanto los compradores como los vendedores reciban un trato honesto, justo y eficiente, la ley establece normas mínimas de conducta que estos agentes deben observar, referidas, entre otras materias, a:

- Obligación de transmitir las ofertas a sus clientes y/o terceros;
- Deber de mantener informados a los clientes;
- Declarar cualquier interés personal en una transacción;
- Llevar registro de las negociaciones, por ejemplo, de las ofertas recibidas;
- Administrar adecuadamente el dinero de los clientes y
- Contratar seguros para cubrir eventuales responsabilidades asociadas a la actividad.

El órgano encargado de velar por el cumplimiento de las disposiciones de la EAA es la *National Trading Standards Estate Agency Team* (NTSEAT), dirigido por el *Powys County Council*. A esta agencia corresponde evaluar si una persona natural o jurídica es apta para ejercer el oficio de corredor de propiedades conforme con los principios y normas dispuestos por la EAA. Así, de estimar que una determinada conducta no cumple el estándar regulatorio, la NTSEAT puede efectuar desde una simple advertencia al agente hasta, derechamente, impedirle continuar ejerciendo la actividad (Conway, 2017:6). Para ello, cuenta con la facultad de requerir a cualquier persona (incluyendo clientes y potenciales compradores) información o antecedentes sobre una determinada operación (Conway, 2017:7).

Además, la NTSEAT cumple las siguientes funciones:

- Mantiene un registro público sobre sanciones de prohibición de ejercicio de la actividad, así como de advertencias efectuadas;
- Asesora y hace seguimiento sobre mecanismos de reparación de daños a los consumidores; e
- Informa y capacita tanto a agentes como consumidores acerca de sus derechos y deberes.

Finalmente, es aplicable a los corredores de propiedades la *Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007,* que exige a todo corredor de propiedades adherir a alguno de los sistemas de resolución de

conflictos aprobados por la NTSEAT. Se trata de mecanismos dispuestos por entidades independientes, destinados a zanjar eventuales controversias entre consumidores y agentes. Actualmente, se encuentran aprobados por la NTSEAT dos sistemas, provistos por las siguientes entidades (Conway, 2017:11):

- *The National Association of Estate Agents*; y
- *The Property Ombudsman scheme*.

2. España

Hasta el año 2000 en España la actividad de corredor de propiedades o "agente inmobiliario" se encontraba regulada, condicionando su ejercicio a la satisfacción de determinados requisitos, como el de contar con un título habilitante o pertenecer a algún colegio profesional.

Sin embargo, en el 2000 se dictó el Real Decreto 4/2000, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, el cual, en su artículo 3, sobre condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria, dispuso que "[l]as actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, (sobre colegio de Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria), pueden ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenecer a ningún Colegio oficial".

Desde esa fecha, entonces, a nivel nacional, por lo menos, no existen mayores condiciones o requisitos para el ejercicio de la actividad de corredor de propiedad. Distinto es el panorama regulatorio a nivel de comunidades, donde Cataluña primero, y luego Madrid, han normado la actividad.

a. Cataluña

La actividad se encuentra regulada desde el año 2007 por medio de la Ley 18/2007, "del derecho a la vivienda". Su artículo 55 define a los "agentes inmobiliarios" como "las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos".

Junto con definirlos, la norma establece los requisitos habilitantes para ejercer la actividad. De acuerdo con éstos, pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

- Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional.
- Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias exigibles.

Estas condiciones fueron normadas con ocasión de la dictación del Decreto 12/2010, "por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña". De acuerdo con éste, las personas naturales y jurídicas deben satisfacer tres clases de requisitos: de ubicación y atención; de capacitación y atención profesional y de solvencia:

i. **Ubicación y atención**: se exige disponer de un establecimiento abierto al público[2], salvo que la comercialización de los servicios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática (web), en cuyo caso debe acreditarse una dirección física del agente responsable. Si los servicios son prestados exclusivamente por vía electrónica o telemática están obligados de disponer de una dirección física.

ii. **Capacitación y actuación profesional**: Los agentes inmobiliarios deben poseer capacitación profesional para el ejercicio de la actividad y actuar en cumplimiento de los principios establecidos por la legislación vigente y los códigos profesionales de conducta.
En el caso de personas jurídicas, tienen que cumplir ambos requisitos las personas administradoras o, en su caso, las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también la persona responsable de cada establecimiento abierto al público.
La capacitación profesional se acredita mediante un título universitario[3] relacionado con ciertos contenidos[4] o bien certificados de asistencia a cursos de formación[5] en materia inmobiliaria en centros de estudio que reúnan las condiciones para impartir los cursos sobre las materias siguientes, y lo acrediten ante el Departamento competente en materia de vivienda[6].

iii. **Solvencia**: Deben disponer de garantías que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora, por un monto mínimo de 60.000 euros y de 300.000 en el caso de agentes inmobiliarios que desarrollen su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos.

[2] Tienen la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.
[3] Se consideran titulaciones universitarias las relacionadas con los mencionados contenidos básicos que proceden de las áreas de conocimiento relativas a Ciencias Sociales y Jurídicas e Ingeniería y Arquitectura.
[4] Derecho de propiedad; Derecho inmobiliario; Legislación de arrendamientos urbanos; Derecho hipotecario; Derecho urbanístico y de la vivienda; Derecho tributario inmobiliario; Valoraciones inmobiliarias; Promoción inmobiliaria; Marketing y comercialización, Derecho profesional inmobiliario, entre otros.
[5] En el caso de la formación obtenida mediante cursos en centros de estudio no universitarios, se tendrá que acreditar un mínimo de 200 horas lectivas. Estos cursos se podrán realizar de forma presencial, a distancia y mediante plataforma de aprendizaje electrónico (*e-learning*), con la garantía por parte del centro de llevar a cabo tutorías, atención al alumnado, y seguimiento y control del proceso de aprendizaje. Los profesoreso que tenga a su cargo esta formación deberá tener la titulación universitaria o de formación profesional de grado superior adecuada para impartir las materias que se indican en este anexo. Los centros de estudios no universitarios han de tener profesores cualificados y suficientes para atender al alumnado, con un máximo de 30 alumnos por profesor. Estos centros deberán rendir cuentas a la Secretaría de Vivienda, siempre que ésta lo requiera, sobre las cuestiones relativas a la gestión y al aprovechamiento de los cursos de formación.
[6] Respecto de los agentes que están ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria previamente a la vigencia del Decreto, la capacitación profesional exigida se considera acreditada mediante la declaración responsable de experiencia en prestación de servicios en el sector inmobiliario durante más de cuatro años inmediatamente anteriores a la solicitud.

Asimismo, deben constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora.

Con todo, la condición de "agente inmobiliario" sólo se obtiene mediante la inscripción en el Registro de corredores de propiedades, cuyo objetivo, de acuerdo a la Ley 18/2007, es favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores. Se trata de un registro obligatorio, público y de naturaleza administrativa, dependiente de la Secretaria de Vivienda, a quien corresponde, entre otras funciones:

- Acordar la suspensión y la cancelación de oficio de la inscripción.
- Controlar el cumplimiento de las condiciones para mantener la inscripción mediante la implementación de sistemas de revisión periódica y seguimiento de los requisitos y las condiciones que permiten la inscripción.
- Informar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro, de acuerdo con la normativa de protección de datos personales vigente.
- Emitir certificaciones sobre los datos del Registro.
- Fomentar la elaboración de códigos de conducta y deontología profesional por parte de los colegios, las asociaciones y los organismos profesionales.

b. Madrid

El 16 de mayo de este año (2018) entró en vigencia el Decreto 8/2018 del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, "por por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid y se regulan los requisitos para la inscripción del agente inmobiliario".

Este decreto define "agente inmobiliario", como "las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos sobre los mismos, incluida la constitución de estos derechos".

Se trata, a diferencia del caso de Cataluña, de un registro voluntario, adscrito a la Dirección General de Vivienda, y aplicable a los agentes que soliciten la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid. No se condiciona, por tanto, el ejercicio de la actividad a la inscripción en el respectivo registro. El efecto de la inscripción es permitir acreditar la condición de agente inmobiliario inscrito y de utilizar el nombre o distintivo "agente inscrito en el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid".

Por lo anterior, los requisitos que el decreto dispone son a efectos del registro y no de la actividad. Las exigencias para la inscripción se traducen en requisitos de actividad; capacitación y solvencia:

i. **Actividad**: Pueden registrarse los agentes que desarrollen su actividad en un establecimiento abierto al público en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, o bien por vía electrónica o telemática. En este último caso, es necesario poner a

disposición del público y del Registro una dirección física de referencia efectiva que coincidirá con el domicilio fiscal.

ii. **Capacitación**: Se exige poseer alguna de las siguientes calificaciones académicas:

- Titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura;
- Formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión, ya sea en modalidad presencial, a distancia o virtual; ó
- Poseer experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, acreditado mediante informe de vida laboral del trabajador.

Tratándose de personas jurídicas, los requisitos de capacitación profesional son exigibles a los responsables de cada establecimiento abierto al público, o en el caso de agentes inmobiliarios que operen por vía electrónica o telemática, al representante.

iii. **Solvencia**: Se condiciona la inscripción a tener constituida una garantía y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad, con el fin de responder por las cantidades económicas que reciban en razón de su ejercicio hasta que sean puestas a disposición de sus destinatarios. Esta garantía puede consistir un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras, y podrá ser contratada bien individualmente, o bien colectivamente a través de Colegios o Asociaciones profesionales. Debe constituirse por un monto mínimo de 60.000 euros por establecimiento. Además, se debe disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional vigente que garantice durante todo el tiempo en que desarrollen su actividad los daños y perjuicios que puedan causar durante su ejercicio. El capital mínimo a asegurar será de 100.000 euros por siniestro y 600.000 euros por año.

Finalmente, la cancelación en el registro procede de oficio, bajo las siguientes causales:

- Cuando se tenga constancia de la falsedad de los datos o informaciones contenidos en el documento declarativo, o del incumplimiento de alguno de los requisitos de inscripción, en los casos previstos en el artículo anterior;
- Cuando tras haber sido requerido para aportar la documentación que acredite el cumplimiento de requisitos, esta no sea aportada en el plazo conferido al efecto;
- En el caso de agentes inmobiliarios personas físicas, cuando se tenga conocimiento de su fallecimiento;
- Cuando se tenga conocimiento de la extinción de la persona jurídica inscrita como agente inmobiliario.

3. Perú

El año 2007, por Ley Nº 29.080, se creó el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Al efecto, esta ley entiende que el "agente inmobiliario" desarrolla un servicio de intermediación, destinado a "la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.".

Entiende, a su vez, por "agente inmobiliario con registro", "la persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta ley, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica.".

La ley condiciona el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario a la inscripción en el Registro. Ello se deduce del catálogo de infracciones dispuestos en la ley, cuyo primer tipo infraccional es "actuar como agente inmobiliario sin contar con el reconocimiento del Estado mediante la inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o actuar sin contar con la renovación vigente". Confirma lo anterior el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley Nº 29.080, al definir "registro del Agente Inmobiliario" como el registro administrativo en el cual "se inscriben obligatoriamente personas naturales y/o jurídicas que realizan operaciones inmobiliarias de intermediación dentro del territorio nacional.

Queda prohibido, entonces, efectuar "operaciones inmobiliarias de intermediación" sin encontrarse inscrito, incluso para aquellas personas naturales o jurídicas que como parte del giro de un negocio o que de forma habitual realizan gestiones inmobiliarias (art. 23).

El registro es organizado y administrado por el citado ministerio, correspondiéndole a éste, expedir las constancias de inscripción y expedir las renovaciones[7] de las inscripciones (tiene una vigencia de tres años desde la fecha de emisión de la constancia de inscripción).

La inscripción en el registro es gratuita, previa acreditación de, entre otros, los siguientes requisitos:

- Acreditar la aprobación del curso de especialización para agentes inmobiliarios, de no menos de 240 horas lectivas. De acuerdo al reglamento de la ley, para la admisión y participación en el curso, los interesados tienen que acreditar como mínimo, educación secundaria completa o estudios técnicos o universitarios.
  Corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, celebrar convenios con universidades públicas, privadas, o institutos educativos de nivel superior, facultándolos para el dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

[7] La renovación está sujeta a la satisfacción de, entre otros, los siguientes requisitos: acreditar haber adquirido, con fecha posterior a su inscripción, conocimientos relacionados con la actividad inmobiliaria, como mínimo cuarenta horas lectivas, a través de constancias, certificados de capacitación o de actualización, otorgados por instituciones educativas de enseñanza superior, asociaciones de Agentes Inmobiliarios, Colegios Profesionales u otras instituciones públicas o privadas; y presentar Declaración Jurada de no tener deuda pendiente con Vivienda por concepto de multas provenientes de sanciones.

- Presentar una declaración jurada de encontrarse en pleno goce y ejercicio de derechos civiles;
- Acreditar no contar con antecedentes penales por sentencia condenatoria.

Por su parte, son impedimentos para la inscripción y, por ende, para el ejercicio de la actividad, entre otros:

- El que no pueda ejercer sus derechos civiles;
- El incapaz absoluto y relativo;
- El deudor sometido a procedimiento concursal;
- Los miembros del Poder Judicial y del Ministerio Público;
- El Agente Inmobiliario sancionado con la cancelación definitiva del Registro[8]. A este respecto la ley citada y su reglamento establecen un régimen sancionatorio basado en infracciones a deberes y obligaciones que deben observar los agentes inmobiliarios en el ejercicio de su actividad.

Corresponde a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) determinar la responsabilidad administrativa e imponer las sanciones, entre las cuales se encuentran: amonestación escrita; multa hasta por la suma equivalente de cinco Unidades Impositivas Tributarias (equivalente a $800.000 pesos chilenos aproximadamente); suspensión hasta por un año del Registro del Agente Inmobiliario; y cancelación definitiva del registro.

II. Sistemas nacionales de registros obligatorios asociados al desarrollo de un oficio o actividad profesional en la normativa chilena

Se revisan algunos ejemplos de sistemas de registros obligatorios dispuestos por la legislación nacional para el desarrollo de alguna profesión u oficio. El análisis se efectúa en base a algunos elementos comunes a estos registros y propios del corretaje de propiedades, como son: i) que se trate de una actividad de intermediación, entendiendo por ésta aquella acción de "poner en relación a dos o más personas o entidades (RAE); ii) que la actividad suponga, ya sea voluntaria u obligatoriamente, la inscripción del intermediario en el respectivo registro; iii) que la inscripción en el registro suponga la satisfacción de ciertos requisitos previamente establecidos; y iv) que tales elementos se encuentren establecidos en cuerpos normativos de rango legal y/o reglamentarios.

[8] Se extiende a: la persona jurídica cuyos socios, accionistas, participacionistas, titulares, integrantes de los órganos de administración, apoderados o representantes legales hayan sido sancionados en su actuación como personas naturales; y a los socios, accionistas, participacionistas, titulares, integrantes de los órganos de administración, apoderados o representantes legales de una persona jurídica que haya sido sancionada.

REGISTRO	REQUISITOS HABILITANTES	ADMINISTRADOR / FACULTADES
Registro de Auxiliares del Comercio de Seguros (corredores de seguros) • Decreto N° 1.055 de 2012 del Ministerio de Hacienda. • Decreto con Fuerza de Ley Nº 251 Del Ministerio de Hacienda	• Chileno o extranjero radicado en Chile; • Tener intachables antecedentes comerciales (se acredita con certificado de no quiebra y certificado de antecedentes comerciales) • Acreditar conocimientos suficientes sobre el comercio de seguros. En el caso de personas jurídicas, sus administradores y representantes legales • Licencia de educación media o estudios equivalentes • Constituir garantía, mediante boleta bancaria o la contratación de una póliza de seguro por suma no inferior a UF 500 o el 30% de la prima neta de los contratos intermediados en el año inmediatamente anterior con un máximo de UF 60.000.	Comisión para el Mercado Financiero: • Llevar en forma permanente y debidamente actualizado el registro público; • Inscribir en el registro a las personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos establecidos; • Eliminar del Registro a los auxiliares del comercio de seguros que incurran en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad establecidas para su cargo, o bien, no acrediten contar con la garantía, en el tiempo y forma exigida para el desempeño de su función.
Registro de corredores[9] de bolsa y agentes de valores[10] (intermediarios de valores)[11] • Ley Nº 18.045	• Ser mayor de edad; • Haber aprobado el cuarto año medio o estudios equivalentes y acreditar los conocimientos suficientes de la intermediación de valores[12]. Las normas que se dicten al efecto deberán considerar la experiencia en la intermediación de valores como un antecedente relevante al momento de evaluar la suficiencia de los conocimientos a que se refiere esta letra; • Poseer una oficina instalada para desarrollar las actividades de intermediario de valores; • Mantener permanentemente un patrimonio mínimo de UF 6.000[13]. Para efectuar las operaciones indicadas en el inciso segundo del artículo 24 de la presente ley se deberá mantener un patrimonio mínimo de 14.000 unidades de fomento; • Constituir garantías. La garantía será de un monto inicial equivalente a 4.000 unidades de fomento. La CMF podrá exigir mayores garantías en razón del volumen y naturaleza de las operaciones. • No haber sido cancelada su inscripción en el Registro de Corredores de	Comisión para el Mercado Financiero: • Pronunciarse sobre solicitudes de inscripción • Cancelar o suspender la inscripción de un corredor de bolsa o de un agente de valores, cuando, mediante resolución fundada y previa audiencia del afectado, así lo determine.

[9] El art. 24 de la Ley Nº 18.045 dispone que, "[s]in perjuicio de lo establecido en leyes especiales y en el artículo siguiente, ninguna persona podrá actuar como corredor de bolsa o agente de valores sin que previamente se haya inscrito en los registros que para el efecto llevará la Superintendencia".

[10] Los intermediarios que actúan como miembros de una bolsa de valores, se denominan corredores de bolsa y aquellos que operan fuera de bolsa agentes de valores.

[11] De acuerdo al artículo 24 de la Ley Nº 18.045, son intermediarios de valores "las personas naturales o jurídicas que se dedican a las operaciones de corretaje de valores".

[12] En caso de agentes de valores, dicha acreditación se efectuará en la forma y periodicidad que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general. En caso de corredores de bolsa, la acreditación se efectuará ante la bolsa respectiva, cumpliendo con las exigencias que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.

[13] Para efectuar las operaciones indicadas en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 18.045 (compra o venta de valores por cuenta propia con ánimo de transferir derechos sobre los mismos) se deberá mantener un patrimonio mínimo de 14.000 unidades de fomento;

	Bolsa y Agentes de Valores; • No haber sido condenado ni encontrarse bajo acusación formulada en su contra por delitos establecidos en la Ley 18.045, que atenten en contra del patrimonio o de la fe pública, o que tengan asignados una pena aflictiva; • No tener la calidad de deudor en un procedimiento concursal de liquidación. • Tratándose de personas jurídicas los requisitos establecidos (personales) deberán acreditarse respecto de sus directores y administradores individualmente considerados. Asimismo, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos de calificación profesional todos los trabajadores que participen directamente en la intermediación de valores.	
Registro de agentes de aduanas[14]. (Nómina de agentes de aduanas). Concurso cada 2 años. Corresponde al Director de Aduanas fijar el número máximo de agentes a designar[15]. • DFL Nº 30 del Ministerio de Hacienda de 2005, por el que aprueba el texto refundido, coordinado y sistematizado del • DFL de Hacienda Nº 213 de 1953 sobre Ordenanza de Aduanas.	• No haber sido condenado por la comisión de delito que merezca pena aflictiva; • No encontrarse inhabilitado para cargos u oficios públicos, ni haberle sido cancelada la licencia o nombramiento; • Haber aprobado estudios vinculados al comercio exterior, en establecimientos educacionales reconocidos por el Estado. Los cursos deberán tener una duración mínima de cinco semestres, sin que sea necesario que todas las asignaturas fijadas en los respectivos programas estén relacionadas con el comercio exterior. Este requisito puede ser reemplazado para las personas que acrediten experiencia como funcionarios del Servicio o hayan sido reconocidos como apoderados de Agentes de Aduana, por un período no inferior a diez años; • Haber sido aprobado en concurso de antecedentes y conocimientos en materias aduaneras, calificado mediante resolución fundada del Director Nacional. • Constituir una garantía de monto no inferior a 20 Unidades Tributarias Anuales, cuya suficiencia debe ser calificada por el Director del Servicio.	Director Nacional de Aduanas: • Registrar los nombramientos en los registros individuales; • Registrar amonestaciones escritas; • Registrar la cancelación o suspensión de la licencia o nombramiento.

[14] El art. 191 de la Ordenanza de Aduanas dispone que "[e]l despacho de las mercancías, esto es, las gestiones, trámites y demás operaciones que se efectúan ante la Aduana en relación con las destinaciones aduaneras, salvo las excepciones y limitaciones legales, sólo podrán efectuarse por las siguientes personas: (...) 3. por los Agentes de Aduanas (...)".

[15] El nombramiento de Agentes de Aduana se efectúa mediante resolución del Director Nacional, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos señalados , previa constitución de una garantía de monto no inferior a 20 Unidades Tributarias Anuales, cuya suficiencia calificará el mismo Director del Servicio.

Registro de asesores previsionales[16] [17]
 	
• Decreto Ley Nº 3.500.
• Compendio de Normas del Sistema de Pensiones (Superintendencia de Pensiones)
	• Ser mayor de edad, chileno o extranjero con residencia en Chile y cédula de identidad de extranjería al día;
	• Tener antecedentes comerciales intachables, y
	• Estar en posesión, a lo menos, de licencia de educación media o estudios equivalentes;
	• Acreditar los conocimientos suficientes sobre materias previsionales y de seguros. Esta acreditación se efectuará a través de la rendición de pruebas de conocimientos específicos.
	• Acreditar ante las Superintendencias de Pensiones y de Valores y Seguros la contratación de una póliza de seguros para responder del correcto y cabal cumplimiento de todas las obligaciones emanadas de su actividad y, especialmente, de los perjuicios que puedan ocasionar a los afiliados o beneficiarios que contraten sus servicios de asesoría previsional[18].
	• La póliza de seguros a que se refiere el inciso anterior deberá constituirse por un monto no inferior a la cantidad más alta entre 500 unidades de fomento y el 30% de la suma del saldo destinado a pensión de la cuenta de capitalización individual de los afiliados que asesoró en el año inmediatamente anterior, por las primeras 15.000 Unidades de Fomento, y de un 10% por el exceso sobre esta cifra, con un máximo de 60.000 unidades de fomento.
	• No encontrarse, entre otras, en alguna de las siguientes situaciones:
	  ○ Los procesados o condenados por delito que merezca pena aflictiva;
	  ○ Los fallidos no rehabilitados y quienes tengan prohibición de comerciar;
	  ○ Las personas sancionadas con la revocación de su inscripción en alguno de los registros que lleven o regulen las Superintendencias de Pensiones, Valores y Seguros y Bancos e Instituciones Financieras, y
	  ○ Los que sean directores, gerentes, apoderados o dependientes de una AFP, aseguradora, reaseguradora, liquidadora de siniestros o
		Superintendencia de Pensiones / CMF:
		• Dictar una Resolución conjunta que ordene la inscripción en el registro respectivo, conceda la autorización para funcionar y fije un plazo para iniciar sus actividades;
		• Dictar la resolución conjunta de cancelación por revocación o eliminación en el Registro de Asesores Previsionales de una Entidad de Asesoría Previsional o de un Asesor Previsional.

[16] El artículo 172 del Decreto Ley Nº 3.500 dispone: "Créase el Registro de Asesores Previsionales, que mantendrán en forma conjunta las Superintendencias de Pensiones y de Valores y Seguros, en el cual deberán inscribirse las personas o entidades que desarrollen la actividad de asesoría previsional a que alude el artículo anterior. Para tal efecto, deberán dar cumplimiento a las exigencias que se establecen en el presente Título y en lo que se refiere al procedimiento de inscripción en el registro a las normas de carácter general que al respecto dicten conjuntamente las mencionadas Superintendencias".

[17] El artículo 171 entiende por asesoría previsional, aquella que tiene por objeto "otorgar información a los afiliados y beneficiarios del Sistema, considerando de manera integral todos los aspectos que dicen relación con su situación particular y que fueren necesarios para adoptar decisiones informadas de acuerdo a sus necesidades e intereses, en relación con las prestaciones y beneficios que contempla esta ley. Dicha asesoría comprenderá además la intermediación de seguros previsionales. Esta asesoría deberá prestarse con total independencia de la entidad que otorgue el beneficio".

[18] La póliza de seguros deberá constituirse por un monto no inferior a la cantidad más alta entre 500 unidades de fomento y el 30% de la suma del saldo destinado a pensión de la cuenta de capitalización individual de los afiliados que asesoró en el año inmediatamente anterior, por las primeras 15.000 Unidades de Fomento, y de un 10% por el exceso sobre esta cifra, con un máximo de 60.000 unidades de fomento.

	entidades que conformen el grupo empresarial de estas sociedades. • Tratándose de personas jurídicas, los requisitos personales señalados deben ser cumplidos por los socios, los administradores, los representantes legales de las Entidades de Asesoría Previsional y sus dependientes que desempeñen la función de asesoría previsional.	

Anexo 1. Cuadro resumen modelos extranjeros.

La siguiente tabla resume los principales aspectos regulatorios de los modelos extranjeros revisados. En la primera columna se detalla la definición de la actividad regulada por cada legislación, permitiendo determinar su ámbito de aplicación. En la segunda columna se indica si la respectiva legislación cuenta o no con registro de intermediarios inmobiliarios y, según el caso, si éste es voluntario u obligatorio. La tercera columna, en tanto, revisa los requisitos dispuestos por cada legislación para el desarrollo de esta actividad de intermediación. Finalmente, la cuarta columna da cuenta del organismo encargado de administrar el registro, detallando sus principales facultades.

JURISDICCIÓN	ACTIVIDAD	REGISTRO	REQUISITOS HABILITANTES	ADMINISTRADOR
REINO UNIDO	Presentar o intermediar entre personas que quieren comprar, vender o arrendar propiedades. Siempre que: • Dichas gestiones las efectúa como parte de su giro comercial; y • La función la cumple de acuerdo o siguiendo las instrucciones de un cliente. Se excluye: • A quienes se limitan a publicar anuncios o difundir información; • Portales inmobiliarios de Internet.	No.	No. Sin embargo, se establecen impedimentos: • Haber sido declarado en quiebra y encontrarse pendiente su rehabilitación; • Haberse prohibido a una persona determinada el ejercicio de la actividad por parte de la autoridad competente. Se exige a todo corredor de propiedades adherir a algunos de los sistemas de resolución de conflictos aprobados por la agencia.	No existe un administrador del registro de intermediarios. Existe un órgano administrativo especialmente destinado a fiscalizar la actividad (*National Trading Standards Estate Agency Team*). Mantiene un registro de sanciones y prohibiciones.
CATALUÑA	Personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de: • Mediación, • Asesoramiento y • Gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los	Si, obligatorio. La condición de "agente inmobiliario" sólo se obtiene mediante la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.	• Deben disponer de un establecimiento abierto al público, salvo servicios a distancia vía electrónica o telemática, en cuyo caso debe acreditarse una dirección física. • Deben poseer capacitación profesional (título universitario o certif. de asistencia cursos en establecimientos acreditados). Personas jurídicas, deben cumplir con ello las personas administradoras y el responsable de cada oficina. • Deben disponer de garantías que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora, por u monto mínimo de 60.000 euros y de 300.000 en el caso de agentes inmobiliarios que desarrollen su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos	Secretaría de Vivienda, con facultades para: • Suspender y cancelar de oficio de la inscripción. • Controlar el cumplimiento de las condiciones para mantener la inscripción • Informar y dar acceso público a los

	correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.		o telemáticos. • Deben constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora.	datos que figuran en el Registro.
MADRID	Personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de: • Mediación, • Asesoramiento, y • Gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos sobre los mismos, incluida la constitución de estos derechos,	Si, voluntario. No se condiciona el ejercicio de la actividad a la inscripción. Ésta sólo permite acreditar la condición de agente inmobiliario inscrito y utilizar el distintivo "agente inscrito en el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid".	Si, pero sólo para efectos de registrarse, no para desarrollar la actividad. Estos son: • Contar con un establecimiento abierto al público en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, o bien por vía electrónica o telemática, caso en el cual debe indicarse una dirección física de referencia. • Poseer alguna de las siguientes calificaciones académicas: ○ Titulación universitaria (Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura); ○ Formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria; ó ○ Poseer experiencia en la prestación de los servicios durante al menos los cuatro años, acreditado mediante informe de vida laboral del trabajador. Tratándose de personas jurídicas, los requisitos son exigibles a responsables de cada establecimiento abierto al público, o en el caso de agentes inmobiliarios que operen por vía electrónica o telemática, al representante. • Constituir una garantía para responder por las cantidades económicas que reciban, contratada individual o colectivamente a través de Colegios o Asociaciones profesionales. Mínimo 60.000 euros por establecimiento. • Disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional para cubrir daños y perjuicios que puedan causar. Capital mínimo a asegurar 100.000 euros por siniestro y 600.000 euros por año.	Dirección General de Vivienda. con facultades para cancelar la inscripción en el Registro.
	La persona que presta servicio de intermediación destinados a "la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización,	Si, obligatorio. Se condiciona el ejercicio de la actividad de	• Haber cursado educación secundaria completa o estudios técnicos o universitarios; • Acreditar haber aprobado el curso de especialización para agentes inmobiliarios, de no menos de 240 horas lectivas.	Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU), con

PERÚ	asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.".	agente inmobiliario a la inscripción en el Registro.	Para ello, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe celebrar convenios con universidades o institutos educativos de nivel superior; • Presentar una declaración jurada de encontrarse en pleno goce y ejercicio de derechos civiles; • Acreditar no contar con antecedentes penales por sentencia condenatoria.	facultades para: determinar la responsabilidad administrativa e imponer sanciones: amonestación; multa; suspensión, y cancelación del registro.

Referencias y textos de ley

Reino Unido

- House of Commons Library, "Are estate agents regulated?", Junio, 2017. Disponible en: http://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06900 (Mayo, 2018).
- Estate Agents Act 1979, Disponible en: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/38 (Mayo, 2018).
- Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007, Disponible en: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2007/17/contents (Mayo, 2018).
- National Trading Standards Estate Agency Team, Disponible en: http://www.powys.gov.uk/en/licensing-trading-standards/national-trading-standards-estate-agency-team/ (mayo, 2018).
- The Property Ombudsman. Disponible en: https://www.tpos.co.uk (Mayo, 2018).

España

- Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. Disponible en: https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2000-11834 (Mayo, 2018).
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Disponible en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ca-l18-2007.t4.html#c2 (Mayo, 2018).
- Decreto 12/2010, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña. Disponible en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ca-d12-2010.html (Mayo, 2018).
- Decreto 8/2018, de 13 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid y se regulan los requisitos para la inscripción del agente inmobiliario. Disponible en: https://www.iberley.es/legislacion/decreto-8-2018-13-feb-c-madrid-registro-agentes-inmobiliarios-25666844 (Mayo, 2018).

Perú

- Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento Nº 29.080. Disponible en: http://www.iagperu.com/ley_29080.pdf (Mayo, 2018);
- Decreto Supremo Nº 010/2016 del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que aprueba el Reglamento de la Ley Nº 29.080. Disponible en: http://cairp-peru.org/Descargas/Decreto_Supremo_que_aprueba_el_Reglamento_de_la_Ley_29080_2.pdf (Mayo, 2018).

Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.