



UNIVERSIDAD FINIS TERRAE
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO

MANUAL DE CORRETAJE DE PROPIEDADES Y CONTRATACION INMOBILIARIA

KATHERINE ANDREA SANTORO SALAZAR

Memoria presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad Finis Terrae,
para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas

Profesor Guía: Juan Andrés Celis Pérez

Santiago, Chile

2015

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO 1: EL DERECHO INMOBILIARIO	3
1.1 Concepto	3
a) Sistema francés	5
b) Sistema australiano o Acta Torrens	5
c) Sistema alemán	5
d) Sistema registral chileno	6
1.2 Principios del Derecho Inmobiliario	6
a) Libertad económica y derecho de propiedad	6
b) Legalidad y Responsabilidad	7
c) La autonomía de la voluntad	8
d) La libre circulación de los bienes	8
e) La buena fe	8
1.3 Fuentes del Derecho Inmobiliario	9
CAPITULO 2: ESTATUTO JURÍDICO DEL CORREDOR DE PROPIEDADES	12
2.1 Concepto de Corredor de Propiedades	12
2.2 Requisitos para ser Corredor	13
2.3 Funciones del Corredor	14
a) Ser intermediario	14
b) Administración de Propiedades	15
c) Asesorar a sus clientes en todas las etapas para comprar una vivienda	16
2.3.1 Modelo de ofrecimiento de servicios de corretaje	20
2.3.2 Formularios Orden de Visita para arrendamiento y para venta	21
2.3.3 Formulario Orden de Venta de Bien Raíz	24
2.3.4 Formulario Orden de Arriendo	30

2.3.5 Modelo Convenio de Corretaje	36
2.3.6 Modelo Recepción de Propiedad Arrendada	39
2.3.7 Modelo Mandato Especial de Administración	41
2.4 Comisiones del Corredor	45
2.5 Derechos y Obligaciones del Corredor	45
2.6 Normas legales que rigen su actividad	48
2.7 Reglamento de los Corredores	50
2.8 Garantía y responsabilidad de los Corredores	59
2.9 La ACOP y COPROCH	59
2.9.1.- ACOP y su Código de Ética	60
2.9.2.- COPROCH	67
CAPITULO 3: LA CORREDORA DE PROPIEDADES COMO EMPRESA INMOBILIARIA	69
3.1 El mercado inmobiliario	69
3.2 Análisis previo a su creación	73
3.3 Propósito, misión y objetivos	74
3.4 Cómo crear una empresa de corretaje	76
3.4.1 Modelo Constitución de Sociedad empresa de corretaje	77
3.5 El contrato de corretaje de propiedades	83
3.5.1 Modelo formulario tipo de contrato de corretaje para vendedor	85
3.5.2 Modelo formulario tipo de contrato de corretaje para comprador	87
CAPITULO 4. PERSONAS QUE PARTICIPAN EN LA GESTIÓN INMOBILIARIA	89
4.1 Personas Naturales	89
4.1.1 El Abogado Inmobiliario	89
a) Modelo Estudio de Títulos	96
b) Esquema Informe Estudio de Títulos	101
c) Modelo Informe de Títulos	103
d) Modelo Mandato Judicial	109

e) Modelo Denuncia de Herencia Vacante	110
f) Modelo Contrato de Cobranza Judicial	112
4.1.2 El Tasador Inmobiliario	114
4.1.3 El Notario	114
4.1.4 El Conservador de Bienes Raíces	117
4.1.5 El Archivero Judicial	123
4.2 Personas Jurídicas	125
4.34.2.1 El Banco	125
4.2.2 La Municipalidad	128
4.2.3 El Ministerio de Bienes Nacionales	128
CAPITULO 5. PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES	129
APLICADOS A LA GESTIÓN INMOBILIARIA	
5.1 Contrato de Promesa de compraventa	131
5.1.1 Modelo Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Raíz	133
5.2 Contrato de Compraventa	135
5.2.1 Modelos Contrato de Compraventa de Bien Raíz	140
5.2.2 Modelo de Citación de Evicción	148
5.2.3 Modelo de Resciliación de Compraventa de un Bien Raíz	150
5.2.4 Modelos Contrato de Compraventa al Contado	152
5.2.5 Modelo Contrato de Compraventa con Crédito Hipotecario	158
5.2.6 Modelo Contrato de Compraventa de Bodega en Edificio	162
5.2.7 Modelo Contrato de Compraventa de Estacionamiento en Edificio	165
5.3 Contrato de Arrendamiento	169
5.3.1 Modelo Contrato de Arrendamiento de Bien Raíz Urbano	182
5.3.2 Modelo de Terminación de Contrato de Arrendamiento	187
5.3.3 Modelo Contrato de Arrendamiento de Estacionamiento	188
5.3.4 Modelo Contrato de Arrendamiento de Local Comercial	191
5.3.5 Modelo Contrato de Arrendamiento de Oficina	195
5.4 Contrato de Leasing	199
5.4.1 Modelo Contrato de Leasing Inmobiliario	200
5.5 Contrato de Mutuo hipotecario	202

5.5.1.- Modelo Contrato Mutuo Hipotecario	204
5.6 Contrato de Hipoteca	206
5.6.1 Modelo Contrato de Hipoteca	208
5.6.2 Modelo de Garantía Hipotecaria	211
5.6.3 Modelo de Reconocimiento de Deuda e Hipoteca	214
5.6.4 Modelo de Compraventa de Casa con Hipoteca	216
5.6.5 Modelo de Recibo, Cancelación y Alzamiento de Hipoteca	218
5.7 Contrato de Mandato	220
5.7.1 Modelo Contrato de Mandato	222
5.8 Contrato de Comodato	225
5.8.1 Modelo Contrato de Comodato	226
5.9 Autorización de la mujer al marido para venta de bien raíz	228
5.9.1.- Modelo de Autorización de la Mujer al Marido para vender un Bien Raíz	230
CONCLUSIÓN	232
BIBLIOGRAFÍA	233

INTRODUCCIÓN

Como sabemos, todo ser humano tiene tres tipos de necesidades: las básicas, que son esenciales para su sobrevivencia (las biológicas), las intermedias (seguridad; amor y pertenencia) y las superiores (autoestima y autorrealización). El psicólogo Abraham Maslow, sintetizó en la “jerarquía de motivos”, todo lo que las personas necesitan para satisfacer sus carencias. Es así como en la base de la llamada “pirámide de Maslow” aparece, en primer lugar, la necesidad de comida, techo y abrigo. En otras palabras, el tener un lugar dónde habitar, es necesidad esencial de toda persona.

En nuestro país, durante las últimas décadas, las expectativas de vida de la población chilena, han aumentado considerablemente. Por lo mismo, la preocupación por la vejez, su calidad de vida por una parte y las bajas jubilaciones por otra, ha llevado a muchas personas que no son del ámbito de los negocios ni del derecho propiamente tales, a invertir en bienes raíces para arrendar y tener una segunda fuente de ingresos. Junto con ello, en nuestra sociedad se incentiva a las personas que a los 30 años de edad, tengan trabajo, estén pronto a casarse y a comprar su primera vivienda. Al mismo tiempo, a las personas que ya han adquirido un bien raíz, el mercado las incentiva a adquirir una segunda propiedad, ya sea para obtener una renta, o para tener un lugar de descanso.

Al adentrarnos en el mercado inmobiliario, se evidencian algunas carencias, tanto en la normativa legal, como en la especialización de los corredores de propiedades. Por lo mismo, sabiendo que en Chile el “sueño de la casa propia” cruza todos los estratos socio-económicos y que requiere profesionalización, es que surgió la pregunta ¿Quién es el corredor de propiedades y en qué consiste su gestión? Esta pregunta tiene relevancia por cuanto el adquirir un bien raíz (casa o departamento) es la mayor inversión que realiza la mayoría de las personas e involucra gran parte de su vida laboral en la sociedad, ya que estarán pagando

dividendos que van desde los 15 a 30 años. Siendo esto así, el rol del corredor de propiedades, es relevante al interior de la vida de las personas, de la sociedad y la economía.

Dado el enorme desarrollo inmobiliario que ha tenido nuestro país en los últimos años y la fuerte incidencia que tiene el derecho inmobiliario en la economía, hace necesario que exista una mayor profundización y transmisión de conocimientos por parte de los investigadores jurídicos.

Para responder la pregunta inicial, se ha elaborado un plan de trabajo consistente en cinco capítulos, en los cuales se hace referencia a los principales aspectos del Derecho Inmobiliario, al estatuto jurídico del Corredor de Propiedades, a la Corredora de Propiedades como empresa inmobiliaria y a las personas que participan en dicha gestión, y los principales Contratos del Código Civil aplicados a la gestión inmobiliaria.

CAPITULO 1: EL DERECHO INMOBILIARIO

En Chile, el Código Civil en su Art. 582 establece el concepto de dominio o propiedad el cual señala que: “Es el derecho real sobre una cosa corporal para usar y gozar arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”.

1.1.- CONCEPTO: el derecho inmobiliario es una rama del derecho civil, compuesta por el conjunto de normas jurídicas que regulan los bienes inmuebles, a fin de otorgar seguridad jurídica en el traspaso de los bienes raíces.

En cuanto Derecho:

- a.- Es una parte del derecho civil que consagra un régimen jurídico circunscrito a los bienes raíces
- b.- organiza el registro de la propiedad
- c.- determina el valor jurídico de la inscripción

Dentro de su ámbito de aplicación, está la regulación de la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales que recaen sobre inmuebles. Así también, dentro de su esfera de competencia, encontramos los estudios de título, las inscripciones y registros, principalmente, que determinan el valor jurídico de la inscripción.

El Código Civil señala en el artículo 565, que los bienes consisten en cosas corporales o incorporales. En el 566, divide las cosas corporales en muebles e inmuebles y el artículo 568, los define: “*Inmuebles o fincas o bienes raíces* son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.

Las casas y heredades son llaman *predios o fundos*.”

En España, se denomina más bien “Derecho hipotecario”, que Francisco Hernández Gil la define como “el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas. De donde resulta que el Derecho hipotecario, dentro de la teoría general de la publicidad, tiene un campo de acción muy limitado. Sólo se ocupa de la publicidad de los derechos reales inmobiliarios, desentendiéndose de la relativa a derechos inmobiliarios y de la que pertenece a la esfera de las personas.”¹ Esta denominación, que utiliza también Jerónimo González, se explica porque en la legislación española, el término “hipotecario” se ha consagrado como sinónimo de registral. De hecho, la ley que regula la materia relativa a la publicidad registral inmobiliaria, se denomina precisamente Ley Hipotecaria. Así también, algunos estudiosos prefieren el término “Derecho del registro de la propiedad” y el profesor Marín Pérez, tras desarrollar un concepto amplio del Registro como instrumento de publicidad, optó por referirse al “Derecho registral”.

“Registro” sería el conjunto de instrumentos en los cuales se va dejando constancia de las mutaciones o cambios jurídicos que se producen sobre una propiedad raíz, así, se reconocen los registros personales. ¿Cómo se organizan? En base al nombre de los titulares de la propiedad. Cada vez que hay un cambio jurídico, se deja constancia, la cual es ordenada cronológicamente, pero ubicada por el nombre de la persona que produce la alteración, por orden alfabético. Frente a éste, tenemos el registro real, que se organiza en base al inmueble o bien raíz.

La característica fundamental de un registro, es que tenga o no legalidad. En materia de registro, se entiende por legalidad el carácter de seguridad absoluta de que los titulares de derechos sobre inmuebles incorporados al registro, efectivamente son los dueños.

¹ Francisco Hernández Gil: *Introducción al Derecho Hipotecario*, pág. 18.

En este sentido, encontramos varios sistemas en el derecho comparado:

a) Sistema francés: en Francia, se ocupa el sistema de transcripción. Allá, las transferencias de dominio son consensuales, se realizan por el sólo acto jurídico traslativo de dominio. En este sistema, lo que se hace es transcribir completamente el acto jurídico en el registro. La crítica que se hace a este sistema, es la falta de publicidad, porque estas transcripciones son enteramente voluntarias y con ellas no es posible establecer la historia fidedigna del bien raíz.

b) Sistema australiano o Acta Torrens: es ocupado en varios países, como Estados Unidos, Inglaterra, Brasil y Panamá. En este sistema, la inscripción es prueba de dominio. Tiene tres grandes características: a) la matrícula; para que una propiedad pueda quedar registrada, es necesario que se matricule y ello no es otra cosa que una investigación, tanto respecto del inmueble mismo, como del derecho de propiedad del solicitante. b) Certificado de título: matriculada que esté la propiedad, se otorgan dos certificados de título. En ellos se establece si el inmueble está hipotecado, si tiene otro gravamen, si está arrendado, etc. Además, contiene una descripción. En estos dos ejemplares se deja un espacio con el objeto que pueda inscribirse cualquier acto posterior que modifique la situación jurídica del inmueble. Un ejemplar queda registrado en la llamada Oficina General Registral y el segundo ejemplar queda en manos del propietario. c) Transferencia de propiedad: aquí, la misma se transfiere mediante el endoso del certificado, además de una comunicación a la Oficina Registral.

c) Sistema alemán: también es un sistema de legalidad. Para ellos, igual que para nosotros, la tradición de derechos reales sobre inmuebles, se efectúa mediante la inscripción. En Alemania, en cada distrito existen oficinas donde se llevan dos libros: a) Registro Catastral, donde se establecen las constancias de todo cambio material ocurrido en la propiedad. b) Registro territorial: donde se deja constancia de todo cambio jurídico ocurrido en la propiedad. En este sistema, lo más importante es la constitución de hipoteca, que es un contrato principal. El

Conservador inscribe la hipoteca y entrega al dueño bonos que son equivalentes en un porcentaje al valor del inmueble, bonos que pueden transarse en el mercado inmobiliario.

d) Sistema registral chileno: en esta materia, el legislador siguió la fuente germana, especialmente el Código Prusiano, Austríaco y Leyes Bávaras. Las normas a este respecto, están contenidas en el artículo 686 y siguientes del Código Civil y, particularmente, en el artículo 695.

Roca Sastre, aun cuando titula su obra como *Derecho Hipotecario*, señala que sería mejor hablar de Derecho inmobiliario registral. Finalmente, a fines del siglo XIX y comienzos del XX, Bienvenido Oliver introdujo en la ciencia jurídica española, el concepto de “Derecho inmobiliario”, tomándolo del derecho alemán. De cualquier modo, esta última, es la expresión que ha recogido la legislación chilena y ha tenido amplia aceptación por parte de la doctrina, principalmente, por lo constreñido que resulta en el Derecho hipotecario, su ámbito de estudio y aplicación. En cambio, Derecho inmobiliario resulta más amplio, de manera tal que acoge más temas que le conciernen a un bien raíz, tales como los diferentes tipos de contrato que le son aplicables, por ejemplo, el arrendamiento y el leasing, que van más más allá de la hipoteca propiamente tal.

1.2- PRINCIPIOS DEL DERECHO INMOBILIARIO

Son las normas jurídicas fundamentales que organizan y sustentan el aparataje legal del movimiento inmobiliario. Estos son:

a) Libertad económica y derecho de propiedad: Se encuentran consagrados en la Constitución Política de la República. Ambos principios de carácter libertario, basados en el hecho que en la economía nos encontramos con recursos escasos frente a necesidades ilimitadas, lo cual requiere una buena administración para equilibrar los bienes disponibles frente a las necesidades. Una alternativa frente a

esta situación, consiste en que la ley permita que los bienes puedan ser usados más de una vez, a objeto de satisfacer la mayor cantidad de necesidades posibles, dentro de su vida útil.

“La Constitución asegura a todas las personas:

N°21. El derecho a desarrollar cualquiera actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que lo regulen.

N°24. El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.”

En Chile, el sistema económico del libre mercado -inspirado en las ideas de Milton Friedman (1912-2006, Premio Nobel de Economía 1976)- promueve la propiedad privada como el motor del desarrollo económico y social. Desde el punto de vista inmobiliario, se distingue entre propiedad privada individual y colectiva, que corresponde a la llamada copropiedad, que es el caso de los condominios, cuya construcción ha aumentado notablemente en los últimos 15 años. En nuestro sistema, la propiedad es la proyección de la libertad del individuo respecto de los bienes.

b) Legalidad y Responsabilidad: Al ser una parte del derecho civil, en el derecho inmobiliario está permitido realizar todos los actos que la ley no prohíbe. Esto nos lleva al principio de legalidad, ya que los particulares pueden realizar todo tipo de contratos referidos a bienes raíces, pero siempre dentro del marco legal. Resulta pertinente recordar el artículo 8° del Código Civil: “Nadie puede alegar ignorancia de la ley, una vez que ha sido promulgada.”

Por su parte, la responsabilidad se refiere a que, frente a todo derecho, encontramos un deber correlativo; cada vez que no se cumple con éste, nace la responsabilidad, que en general -en materia civil- se hace efectiva a través de la indemnización de perjuicios. Pero puede haber también otras sanciones, tales como nulidad (absoluta o relativa), la inoponibilidad, la inexistencia, la resolución. Esta responsabilidad puede provenir de tres materias distintas: precontractual

(antes del contrato), contractual (ya se ha celebrado el contrato, pero una de las partes no ha cumplido en todo o parte, con dolo o culpa) y extracontractual (en este caso, no hay contrato, pero una persona realizó un hecho ilícito y produjo un daño en la persona o propiedad de otro).

c) La autonomía de la voluntad: Llamado también autonomía privada, este principio consiste en dejar entregado a la voluntad de las partes, de los individuos o particulares, la adopción o creación de un acto jurídico o de un contrato. De esta manera, el elemento gravitante en la actividad inmobiliaria en general, es la voluntad. Para equilibrar el sistema, nos encontramos con la limitación de la ley, el orden público y el derecho ajeno, destinado a proteger a todos los terceros del contrato, es decir, a los que no participaron, de los posibles perjuicios derivados del mismo.

Este principio, encuentra su fundamento en el Código Civil, artículos 12, 1445, 1560, 670, 720, 1234, 1450, 1567 y, principalmente, 1545: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

d) La libre circulación de los bienes: Por cuanto sus normas aseguran el traspaso de los bienes raíces en sus diferentes modalidades y con el tiempo ha ido facilitando y haciendo más expedita la gestión de compraventa, arrendamiento, donación, etc. de bienes inmuebles. Así también, estas normas otorgan seguridad jurídica en el movimiento inmobiliario que se produce en el país y que mueve millones de dólares diariamente.

e) La buena fe: Definida por el Código Civil, artículo 706, inciso 1°: “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio.” Esto, puede mirarse desde dos puntos de vista, a) estar de buena fe. Llamada también “buena fe subjetiva”, debe

entenderse como una actividad espiritual que consiste en ignorar o no tener conocimiento de que se perjudica un derecho ajeno o que se obra contra derecho. Y b) actuar de buena fe o “buena fe objetiva”, consiste en observar una conducta necesaria para que se cumpla en la forma comprometida la expectativa ajena. Ahora bien, la regla general es la buena fe, de tal manera que ha de presumirse siempre la buena fe, salvo aquellos casos en que la ley expresamente determina que ha de presumirse la mala fe.

1.3.- FUENTES DEL DERECHO INMOBILIARIO

Se refiere a los cuerpos legales en base a los cuales se construye el derecho inmobiliario y regula la actividad en Chile. Estos son:

- **Código Civil**, Libro IV, Título XXVI, del contrato de arrendamiento

- **Ley N°6.071, sobre pisos y departamentos**. Instituye el concepto de propiedad horizontal, el cual consiste en que los diversos pisos de un edificio y los diferentes departamentos en que se divide cada uno, pueden pertenecer a distintos propietarios. El reglamento de esta ley, se refiere a aspectos técnicos que deben cumplir aquellas construcciones que pretenden acogerse a este sistema. El Reglamento de Copropietarios de Edificios (reducido a escritura pública e inscrito) está contenido en el DS 695 y publicado en el Diario Oficial en 1971 y que fue modificado por la Ley 18.681.

De acuerdo a esta ley, **¿Qué se entiende por bienes propios?** Que cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común.

¿Cuáles son los bienes comunes?

Son aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio. Ellos permiten a cada uno de los propietarios, el uso y goce del piso o

departamento de su exclusivo dominio. Son: el terreno, los cimientos, los muros exteriores, la obra gruesa de los suelos, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua potable, vestíbulos, terrazas y puertas de entrada, jardines del edificio, ascensores, patios, escaleras y corredores de uso común. Estos bienes, en ningún caso, pueden perder la condición de comunes.

- **Decreto Ley 993** del año 1975, regula el arrendamiento de predios urbanos. Este texto legal responde a la necesidad de distinguir estos predios de los rurales.

- **Ley N°18.101** del 29 de enero de 1982 (rectificada en el Diario Oficial N°31.183, de 4 de febrero de 1982). Se derogó totalmente el Decreto Ley N°964 de 1975, que reglamentaba esta materia con anterioridad. Esta ley regula el contrato de arrendamiento de bienes raíces.

- **Ordenanza General de Construcciones y Urbanización**

- **Plan regulador**

- **Ley Orgánica de expropiación DL N°2.186** (1978)

- **Ley N° 18.101**, sobre arrendamiento de predios urbanos, instituye el concepto de propiedad horizontal, el cual consiste en que los diversos pisos de un edificio y los diversos departamentos en que se divide cada uno, pueden pertenecer a distintos propietarios.

- **Ley 19.281** (1993), de Leasing Habitacional, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

- **Decreto 1.205** del Ministerio de Economía, publicado en el Diario Oficial de 9 de noviembre de 1944, que regula a los corredores de propiedades.

- **Decreto N° 564** del Ministerio de Economía, publicado en el Diario Oficial del 7 de agosto de 1956.

CAPITULO 2: ESTATUTO JURÍDICO DEL CORREDOR DE PROPIEDADES

El corredor es un elemento clave dentro del derecho inmobiliario, puesto que gestiona un importante porcentaje de ventas y arriendos de propiedades en Chile, en su calidad de intermediario. Su trabajo está directamente relacionado con una necesidad básica y fundamental de todo ser humano: la vivienda. Principalmente, la compraventa, el arriendo, tasación, estudio de valorización y plusvalía, administración de propiedades. Esta actividad está sometida al control y supervigilancia del Ministerio de Economía, a través de su Asesoría Jurídica, que es la autoridad administrativa llamada a conocer de las denuncias o reclamos que tengan los clientes en contra de los corredores. El Ministerio tiene las atribuciones necesarias para cancelar la inscripción de un corredor denunciado, a través de un Decreto Supremo, fundado en un sumario que se debe seguir en su contra.

En la actualidad, los corredores de propiedades conforman una agrupación sólida que cuenta con la Asociación de Corredores de Propiedades (ACOP), entidad gremial que tiene facultades de tuición sobre las actividades profesionales de sus afiliados, debiendo actuar como árbitro arbitrador frente a la solicitud de cualquier persona que haya contratado con un corredor.

Al día de hoy, se encuentra en trámite en el Congreso, un proyecto de ley que crea un Registro Nacional de Corredores de Propiedades.

2.1.- CONCEPTO DE CORREDOR DE PROPIEDADES

“Los Corredores de Propiedades son personas reconocidas como tales por la autoridad administrativa para prestar su mediación remunerada a los interesados en convenir operaciones sobre bienes raíces.”²

² Patricio Figueroa Velasco: *Régimen legal de los corredores de propiedades*, Santiago, Talleres Gráficos Corporación Ltda., 1976, página 9

Por su parte, el artículo 1° del Decreto 1.205 del Ministerio de Economía, del año 1.944, señala en su artículo 1°: “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.”

2.2.- REQUISITOS PARA SER CORREDOR

El corredor puede ser una persona natural o jurídica, a quien recurren los clientes a fin de solicitar que arrienden, vendan o administren su propiedad, principalmente. También, para pedir asesoría en la gestión, organización y planificación de negocios inmobiliarios. Para realizar todas estas funciones en calidad de corredor, se requiere:

- 1°) Ser mayor de edad y legalmente capaz para comerciar;
- 2°) Ser de reconocida honorabilidad y buenas costumbres;
- 3°) No estar condenado a penas aflictivas;
- 3°) Comprobar conocimientos suficientes acreditados con certificados pertinentes;
- 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.
- 7°) Reinscribirse cada cuatro años.
- 8°) Obtener la respectiva patente municipal.

Por otra parte, aunque esta actividad está cometida al control y supervigilancia del Ministerio de Economía, detectamos una carencia legal en el ejercicio del corretaje como profesión, ya que actualmente no cuenta con regulación legal y tampoco la fiscalización debida. En este sentido, es imperativo legislar y regular exhaustivamente esta actividad y profesionalizarla, por los valores jurídicos que están en juego, junto con el patrimonio de las personas.

Aunque no son propiamente requisitos, sí son características que conviene adquirir para ser corredor de propiedades:

a.- Rigurosidad en su desempeño profesional: en el equilibrio de precio entre arrendador y arrendatario; entre vendedor y comprador. En la Asesoría sobre los precios de mercado de las propiedades, publicidad y proceso de negociación.

b.- Idoneidad: en el sentido de ser una persona idónea, conveniente, apropiada, para este trabajo. Al respecto, señala el consultor inmobiliario Hernán Marchant: “Como no hay barreras de entrada, en la práctica, cualquier persona que se jubila o que lo despiden agarra una tarjeta de visita, capta una propiedad y ya es corredor.”³ Una persona apropiada para el cargo, debe ser empática, para captar las necesidades del cliente e interpretar en una propiedad concreta, sus sueños.

2.3.- FUNCIONES DEL CORREDOR

Respecto de las **funciones** del corredor de propiedades, podemos señalar las siguientes:

a) Ser intermediario: Para compra y arriendo de bienes raíces. Dar a conocer a las partes (vendedor/potencial comprador; arrendatario/potencial arrendatario las oportunidades que se presentan, contactarlas y colaborar con ambas para que las negociaciones terminen en un contrato favorable para todos.

³ María de los Ángeles Pattillo: “Cómo elegir un corredor de propiedades y evitar malos ratos en la venta o arriendo.” EL MERCURIO, Cuerpo B “Economía y Negocios, 19 de enero de 2013, página B-11.

b) Administración de Propiedades.

¿Qué es el mandato de administración?

Es un documento firmado en el cual se encomienda a un Corredor de Propiedades la administración de uno o varios inmuebles.

¿Es válido legalmente un mandato verbal?

Sí, pero no es aconsejable, ya que en la eventualidad de judicializar en tribunales la relación, se dificulta la prueba.

¿Cuáles son las funciones que comprende el cargo?

- a.- El cobro de la renta de arrendamiento.
- b.- Realización de trámites administrativos mensuales correspondientes al arrendador, referentes al proceso de cobro y pago de la renta de la propiedad.
- c.- Pago de las contribuciones de la propiedad, en la Tesorería General de la República, las que son descontadas de la correspondiente renta (abril, junio, septiembre y noviembre).
- d.- Pago de seguros referentes a la propiedad arrendada. El más común, es el de incendio, pero si hay otros seguros comprometidos, también (terremoto, robos, inundaciones, etc.). Al adquirir un seguro, al cliente se le descuenta el 3% más el IVA de la renta mensual, por concepto de porcentaje correspondiente al cobro del servicio.
- e.- En el caso de oficinas y departamentos: pago de los gastos comunes
- f.- Efectuar el correspondiente pago de la renta de arrendamiento al arrendador previo descuento del porcentaje de comisión por el servicio pactado sobre el valor mensual.
- g.-Asesorar al cliente en la evaluación de proyectos inmobiliarios que involucren su propiedad.
- h.- Informar al cliente acerca de la tasación de su propiedad, su rentabilidad futura, valorización y plusvalía, paralelamente con las tendencias del mercado.
- i.- Visitar la propiedad arrendada a fin de verificar si el arrendatario está dando buen uso a la propiedad y lo cuida en conformidad al contrato.

j.- Pedir presupuestos para realizar reparaciones en la propiedad. Aprobar el que resulte más conveniente y ordenar la ejecución de los trabajos, previa autorización escrita del mandante.

k.- Al término del arrendamiento, devolver íntegramente el mes de garantía.

La ventaja de la administración, es que el cliente recibe mensualmente su renta sin preocuparse de aspectos técnicos y legales que le pueden generar gran estrés por el desconocimiento de temas que, dada la complejidad de las actividades económicas de hoy, pueden llevarlo a cometer errores.

¿Cuáles son las obligaciones del mandatario?

Ejecutar el encargo que se le ha confiado y rendir cuenta de su administración.

c) Asesorar a sus clientes en todas las etapas para comprar una vivienda.

Lo ideal es el servicio integral: prestar asesoría en la obtención y revisión de títulos; en la gestión y tramitación de créditos hipotecarios; en el análisis de las diferentes formas en que puede adquirir un bien raíz y, principalmente, en la compra de la vivienda.

La mayor inversión que realiza en su vida la mayoría de las personas, es el bien raíz donde vivirán gran parte de su existencia. Como se trata de un tema complejo que requiere estar atento a numerosos detalles para que la compra resulte perfecta, es del todo recomendable, por una parte, que el comprador solicite asesoría profesional y, por otra, que el corredor conozca a la perfección su trabajo.

A) Antes de la compra.

- Conocer las necesidades del cliente. Reunirse con el potencial comprador de manera relajada, ideal en un café, para tener una conversación que permita conocerlo mejor, sus gustos, sus opiniones, los temas que le interesan y las actividades que lo motivan. Su edad, profesión, situación familiar, con quién vive, si tiene animales, sus gustos y su renta. Toda información contribuye a formar un perfil para buscar una casa o departamento que sea el (la) preciso(a) para el

potencial comprador.

- Estar atento a la oferta disponible en ese momento, para elegir la propiedad y el barrio según la personalidad y estilo de vida del cliente. Revisar en la base de datos las propiedades en venta.

- Ver lo que se ofrece a través de la publicidad. Leer atentamente los folletos; pedir toda la información por escrito. Detectar cualquier indicio de publicidad engañosa. Al respecto, debe decir a su cliente que no está indefenso, ya que la ley lo protege en caso de engaño. La Ley N°19.496, señala:

Artículo 28.- Comete infracción a las disposiciones de esta ley el que, a sabiendas o debiendo saberlo y a través de cualquier tipo de mensaje publicitario induce a error o engaño respecto de:

a) Los componentes del producto y el porcentaje en que concurren;

b) la idoneidad del bien o servicio para los fines que se pretende satisfacer y que haya sido atribuida en forma explícita por el anunciante;

c) las características relevantes del bien o servicio destacadas por el anunciante o que deban ser proporcionadas de acuerdo a las normas de información comercial;

d) El precio del bien o la tarifa del servicio, su forma de pago y el costo del crédito en su caso, en conformidad a las normas vigentes;

e) Las condiciones en que opera la garantía, y

f) Su condición de no producir daño al medio ambiente, a la calidad de vida y de ser reciclable o reutilizable.

Artículo 28 A.- Asimismo, comete infracción a la presente ley el que, a través de cualquier tipo de mensaje publicitario, produce confusión en los consumidores respecto de la identidad de empresas, actividades, productos, nombres, marcas u otros signos distintivos de los competidores.

- Visitar los inmuebles personalmente y observarlos con atención. Descartar los que no respondan a las necesidades del cliente y dejar las tres mejores para que el cliente decida. Para ello, observar su orientación, el equipamiento. Evaluar el barrio y su seguridad e iluminación. Ver si tiene plaza cerca y el movimiento vehicular. También la cercanía a colegios, supermercados, locomoción, bancos, farmacias, centros médicos, bomberos, carabineros, centros comerciales, al centro

de la ciudad y al trabajo. Apremiar si el entorno cuenta con buena urbanización y dotación de servicios tales como pavimentos, calles, colectores de alcantarillado, matrices de agua potable, colectores de aguas lluvias y urbanización eléctrica.

- Reunirse nuevamente con el cliente y mostrarle las tres propiedades escogidas, según sus indicaciones y necesidades. De ellas, se escogerá *in situ* una: la que se comprará.

- Teniendo escogida la vivienda y conociendo las posibilidades económicas del cliente, se procede al análisis de las diferentes alternativas que ofrecen los bancos para financiar la propiedad: subsidio habitacional, subsidio de renovación urbana o crédito hipotecario. En la asesoría, recomendar al cliente que no se endeude más allá de su real capacidad de pago: un dividendo no debe ser superior al 25% del ingreso mensual del comprador.

- Lo ideal es que el corredor trabaje en conjunto con un abogado inmobiliario, ahora bien, si es ambas cosas, tanto mejor, pues se debe efectuar un estudio de título que investigue la historia de la propiedad, para determinar si está saneada, o tiene prohibiciones ni gravámenes (hipotecas, embargos) problemas de herencia, ventas o donaciones. Hay que asegurarse que no tenga deudas por contribuciones impagas.

- Conviene anotar los nombres de los arquitectos y de la empresa inmobiliaria a cargo del proyecto y/o la ejecución de la obra, ya que -en caso de llevarse a cabo acciones judiciales- sea posible individualizar a los responsables.

- Ir a la Municipalidad que corresponda y pedir una copia con las especificaciones técnicas de la construcción. Averiguar si cuenta con los permisos correspondientes o hay observaciones pendientes.

B) Durante la compra.

- El abogado debe redactar la promesa de compraventa y el contrato de compraventa definitivo. Ambos documentos deben tener esta información:

1. Ubicación de la propiedad.
2. Precio y forma de pago.
3. Fecha de entrega del inmueble.

4. Declaración de que el inmueble está libre de gravamen.
 5. Certificado que acredita que la propiedad está al día en el pago de las contribuciones. Pedirlo al vendedor o en la Tesorería General de la República.
 6. En la Dirección de Obras Municipales, pedir el Certificado de Urbanización.
 7. En la escritura de promesa, debe figurar el plazo para la firma del contrato. En caso contrario, la escritura no vale.
- Conviene tener presente que la compra en verde permite hacer un seguimiento a la construcción para corroborar la calidad, tanto de los materiales, como de la construcción.
 - El vendedor debe entregar un documento (por ejemplo, una boleta de garantía) que garantice el giro que se ha dado como parte de pago de la compra en verde.

C) Después de la compra.

- Leer y revisar atentamente el contrato. Luego, firmar y posteriormente inscribir en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna donde se encuentra la propiedad.
- Una vez inscrita la propiedad, comienzan a operar las garantías. En conformidad a la Ley N° 20.016, sobre la calidad de la construcción, tenemos: 10 años cuando hay problemas que afectan a la estructura; 5 años cuando afectan las instalaciones y 3 años cuando afectan las terminaciones o acabado.
- En la eventualidad de encontrarse con problemas, el afectado debe relacionarse con quien le vendió la casa y éste, debe responder por las fallas, ya sea de estructura, instalaciones o terminaciones.

2.3.1.- Modelo de Ofrecimiento de Servicios de Corretaje

OFRECIMIENTO DE SERVICIOS DE CORRETAJE

Juan Andrés Olavarría
Corredor de Propiedades
Avda. Apoquindo 5050
Tel: 2-478.77.65 y 2-559.27.49
Santiago

Santiago,.... de..... de 20....

Señor:
José Manuel Rivera Z.
Propietario departamento 87
Providencia 3588
Santiago

Estimado don José Manuel:

Junto con saludarlo, me dirijo a usted en consideración a que uno de mis clientes me ha encargado la gestión de adquirirle un departamento en el sector donde usted tiene a la venta el suyo. Al parecer, su propiedad reuniría los requisitos de mi cliente, de manera que quisiera invitarlo a una reunión a mi oficina el jueves 24 a las 10:00 de la mañana, para conversar al respecto. Agradecería confirmar, o bien coordinar otro día y hora, con mi secretaria María Paz, a los números indicados en esta carta.

Esperando sea éste el inicio de nuestras conversaciones, lo saluda cordialmente,

.....

Juan Andrés Olavarría
Corredor de Propiedades

2.3.2.- Formularios de Orden de Visita para Arrendamiento y para Venta

La Orden de Visita: Es el documento en virtud del cual, los interesados pueden ingresar a la propiedad y recorrerla, para decidir si la tomarán en arriendo o la comprarán.

FORMULARIO ORDEN DE VISITA PARA ARRENDAMIENTO
En....., con fecha..... de..... de
A favor de.....
Domicilio.....
Teléfono fijo..... Celular.....
Cédula de identidad.....
Correo electrónico.....
(Datos del cliente)
La oficina de Corretaje de Propiedades “.....”, lo autoriza a visitar la siguiente propiedad, cuyo arrendamiento se nos ha encomendado formalmente.
Dirección: calle/avenida/pasaje..... N°....., departamento....., Comuna de....., en la ciudad de.....
..... Firma del Corredor Cédula de identidad

¿Es válida una orden de visita verbal?

Sí, pero es difícil de probar en un eventual juicio, de manera que no sería recomendable. Actualmente, se puede enviar por correo electrónico y quien la recibe, la imprime.

La orden de visita, debe contener: la fecha, la individualización del interesado, los datos del inmuebles, el valor del arriendo o la venta, la obligación de realizar la gestión teniendo al Corredor de Propiedades como intermediario, los honorarios por dicha gestión.

FORMULARIO ORDEN DE VISITA PARA VENTA

En....., con fecha.....de.....de.....

A favor de.....

Domicilio.....

Teléfono fijo..... Celular.....

Cédula de identidad.....

Correo electrónico.....

(Datos del cliente)

La oficina de Corretaje de Propiedades “.....”, lo autoriza a visitar las siguientes propiedades, cuya venta se nos ha encomendado formalmente.

1.- Dirección: calle/avenida/pasaje.....N°....., departamento.....,
Comuna de....., en la ciudad de.....

2.- Dirección: calle/avenida/pasaje..... N°....., departamento.....,
Comuna de....., en la ciudad de.....

3.- Dirección: calle/avenida/pasaje.....N°....., departamento.....,
Comuna de....., en la ciudad de.....

4.- Dirección: calle/avenida/pasaje..... N°....., departamento.....,
Comuna de....., en la ciudad de.....

.....
Firma del Corredor
Cédula de identidad

En caso de interesarme alguna de estas propiedades, me obligo a gestionar su compra por intermedio de la oficina de corretaje de propiedades interviniente.....

.....(ingresar nombre de la oficina), a la cual pagaré un comisión del%

La señalada comisión se pagará contra la boleta respectiva o recargado con el IVA cuando corresponda, al suscribirse la compraventa. Le pagaré igualmente dicha comisión, si directa o indirectamente procediere a la adquisición, prescindiendo en cualquier forma de la mediación de ésta oficina; y/o si se compra alguna de las propiedades ofrecida a un tercero, a quien le proporcione información o el uso de esta orden, siendo que es personal e intransferible.

Declaro, bajo juramento, que solicito y recibo esta orden para..... (Ingresar nombre del interesado motivo de la orden) y contar con su autorización y encargo, y que no he solicitado anteriormente orden de visita de las propiedades antes indicadas en otra oficina de corretaje.

Declaro conocer que la oficina de propiedades interviniente dispondrá de los antecedentes legales y técnicos del inmueble, que me serán proporcionados por el propietario, a objeto de encargar el estudio legal de sus títulos, como comprador. Toda la información técnica y legal de la propiedad deberá ser revisada por el interesado o por sus asesores, liberando al efecto al corredor de propiedades interviniente de toda responsabilidad.

Cualquier dificultad derivada de este instrumento, entre el solicitante y el corredor de propiedades interviniente, y especialmente aquellas sobre la procedencia de la comisión o su monto, será resuelta en calidad de árbitro arbitrador de única instancia por el abogado don..... y en subsidio, por Si ninguno de los árbitros designados aceptare el cargo, las partes acuerdan designar como árbitro arbitrador a quien designe el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago. El árbitro gozará de la facultad de pronunciarse acerca de su propia jurisdicción y/o competencia. En consecuencia, renuncio a todo recurso en contra de su resolución arbitral.

.....
Firma del solicitante
Cédula de identidad

2.3.3.- Formulario Orden de Venta de Bien Raíz

La Orden de Venta: “Es el documento en virtud del cual una persona encomienda a un corredor de propiedades la venta de un inmueble y las condiciones de la misma, obligándose a pagarle la comisión respectiva en caso de concretarse el negocio.”⁴

“Las órdenes de venta son los instrumentos en que consta el mandato otorgado por el comitente al corredor de propiedades, para que éste medie en una compra o venta, de acuerdo con las condiciones estipuladas y, a cambio, aquél se obliga a pagarle la remuneración convenida o usual.”⁵

¿Cuáles son los requisitos de la orden de venta?

- 1.- Debe constar por escrito. En caso de omisión, su única sanción es la inadmisibilidad de la prueba de testigos, artículo 1708: “No se admitirá prueba de testigos respecto de una obligación que haya debido consignarse por escrito.”
- 2.- Debe contener ciertas menciones o datos.
- 3.- Debe ser suscrita por ambas partes: el comitente y el corredor.

¿Qué menciones deben estar presentes en una orden de venta?

La orden venta, debe contener:

- 1.- Menciones fundamentales: la fecha, el plazo por el cual se extiende, si es exclusiva, la individualización del mandante, la ubicación y precio del inmueble, la gestión que se encomienda y forma de pago. También, nombre, apellidos, cédula de identidad del comitente. Además, condiciones de la gestión.
- 2.- Menciones optativas: eventualidad de retiro de la orden; obligación del comitente de proporcionar los títulos de su propiedad o del corredor de formar el

⁴ Figueroa y Valdivia: Las claves del mundo inmobiliario, Guía Práctica Legal, Aguilar Chilena de Ediciones S.A., Santiago de Chile.

⁵ Lohengrin Coronel Araneda: Guía Legal del Corredor de propiedades. Editorial La Ley, Santiago, 1994, pág. 69.

expediente con cargo a aquel.

¿El comitente que ordena vender un inmueble, puede no ser el dueño?

En principio, sí, en virtud del artículo 1815 del Código Civil: La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo. Perfectamente, el comitente que no es dueño, puede adquirir después la propiedad, antes del cierre de la operación encomendada al corredor. Tal es el caso de los herederos que están tramitando la posesión efectiva o de la persona que tiene pendiente la promesa de compra del bien raíz.

Sin embargo, por regla general, el corredor debe exigir que el comitente sea el dueño de la propiedad, para garantizar un proceso normal, eficiente y expedito. Por lo mismo, cuando se trate de excepciones, éstas deben estar debidamente documentadas.

¿Cuál es el alcance de la cláusula de exclusividad?

Esta cláusula se usa normalmente en las órdenes de arriendo y venta de inmuebles, es válida y está inspirada en el principio de autonomía de la voluntad, en virtud del cual, en conformidad al artículo 1545 del Código Civil: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Esta cláusula implica, por una parte, que solamente el corredor puede mediar, de manera que toda otra persona queda excluida para realizar la gestión. Por otra parte, queda prohibido al mandante hacer el encargo a otro.

En los casos en que no se pacta esta cláusula, puede realizar la gestión tanto el corredor al cual se le encarga el trabajo, como otro, en forma paralela y simultánea.

¿Qué ocurre en la eventualidad de no cumplirse la cláusula de exclusividad?

Si el comitente efectúa la venta o concreta el arriendo por sí mismo o bien, encargando la gestión a un tercero, sin la participación del corredor con el cual firmó la orden, infringiendo de esta manera la cláusula de exclusividad, deberá indemnizar los perjuicios causados por dicho incumplimiento. En la práctica, se calcula una suma equivalente al pago de la comisión estipulada en el contrato.

ORDEN DE VENTA DE BIEN RAÍZ

En....., a..... de..... de....., entre don(ña) de nacionalidad de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/ pasaje N°....., comuna de, ciudad de, y don(ña) de nacionalidad de estado civil, de profesión Corredor de Propiedades, cédula de identidad N° domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje comuna de ciudad de ambos mayores de edad, que en adelante se denominarán el “**comitente**” y el “**corredor**”, respectivamente, se ha convenido en la siguiente orden de venta:

PRIMERO: El comitente es dueño de..... (el departamento, la casa) ubicado(a) en calle N°....., comuna de....., ciudad de....., según escritura pública de fecha... de..... de 20...., ante el Notario de..... don....., e inscrita a foja..... N°..... del registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de (Según autos de posesión efectiva inscrito a fojas..... N°.... e inscripción especial de herencia, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de..... del año 20.....).

Los deslindes del inmueble de acuerdo a sus títulos, son los siguientes:

Al Norte:

Al Sur:

Al Oriente:

Al Poniente:

SEGUNDO: El inmueble (no) tiene (la siguiente) hipoteca (ni) y gravámenes..... Los títulos completos de la propiedad se encuentran en....., pudiendo ser examinados por un abogado inmobiliario o por la persona que el corredor autorice previamente por escrito.

TERCERO: El inmueble consta de..... y tiene las siguientes características:

CUARTO: El comitente, por medio del presente instrumento, autoriza al corredor para vender la propiedad en el precio mínimo de \$/UF..... (a continuación de anotar lo con números, se anota la cifra con letras), pagaderos de la siguiente forma: Los derechos e impuestos de la respectiva escritura pública, serán pagados por.....

QUINTO: El plazo de vigencia de esta orden de venta, será de.... (días/meses), contados desde la fecha del presente instrumento. En el caso que la venta del inmueble se realice después de vencido el plazo anteriormente mencionado habiendo sido el comprador enviado por el corredor, el comitente se obliga a cancelarle la respectiva comisión.

SEXTO: Esta orden de venta es exclusiva y, en consecuencia, sólo el corredor podrá ofrecer la propiedad en venta dentro del plazo estipulado en la cláusula precedente.

SÉPTIMO: El comitente se obliga en el caso que el inmueble previamente individualizado sea vendido directamente por su cuenta o por medio de otro corredor dentro del plazo señalado en la cláusula quinta a pagar al corredor suscrito la comisión íntegra correspondiente como, también, la que le correspondería pagar al comprador. Se compromete de igual manera en el caso que el comitente se entienda directamente con el cliente enviado por el corredor.

OCTAVO: El comitente pagará al corredor una comisión del 2% sobre el precio de venta del inmueble; esta comisión será pagadera al contado en el momento de firmarse la escritura pública de venta respectiva. El comitente pagará al corredor la misma comisión anteriormente señalada, si se realizare la venta del inmueble después de vencido el plazo de esta orden, siempre que el comprador haya sido enviado por el corredor con orden expedida con anterioridad al vencimiento del presente contrato

NOVENO: El corredor deberá realizar a su costa todas las gestiones necesarias tendientes a llevar a cabo la compraventa promoviéndola, anunciándola por la prensa y mostrando la propiedad a todo cliente interesado, o dar las facilidades para que este último cometido se realice.

DÉCIMO: Una vez acordado el negocio, deberá llevarlo y tramitarlo hasta su conclusión; en el caso que hubiere problemas de orden legal o administrativos subsanables, el corredor deberá procurar su solución, cargando los gastos que se originaren al respecto al comitente.

DÉCIMO PRIMERO: La formación y entrega al corredor de los títulos completos de la propiedad, serán de cargo y obligación exclusiva del comitente.

DÉCIMOSEGUNDO: Si el comitente se desistiere de la venta antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula quinta del presente instrumento, se obliga, a su vez, a pagar al corredor los gastos en que éste hubiere incurrido y la mitad de la comisión.

DÉCIMOTERCERO: Si el corredor no lograre vender el inmueble anteriormente individualizado en el plazo señalado en la cláusula quinta del presente instrumento, el comitente no le adeudará suma alguna por ningún concepto, ni aún por gastos de promoción u otros en que este último hubiere incurrido, salvo la excepción estipulada en la misma cláusula quinta.

DÉCIMOCUARTO: Si surgieren impedimentos legales de otro orden que impidieren en definitiva la venta del inmueble, como inimputables al corredor, el comitente le pagará a éste la totalidad de los gastos en que hubiere incurrido, contra la presentación de la documentación o comprobantes pertinentes.

DÉCIMOQUINTO: El comitente declara expresamente ser dueño exclusivo del inmueble materia de este instrumento, no tener imposibilidad para contratar sobre ella y contar con las autorizaciones legales pertinentes que fueren del caso.

DÉCIMOSEXTO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de.....

DÉCIMOSÉPTIMO: En caso de cualquier dificultad surgida entre el comitente o corredor en relación con la presente orden de venta, las partes convienen expresamente que será resuelta sin forma de juicio por el abogado don....., quien resolverá como árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y al fallo, renunciando las partes a todo recurso,

incluso el de casación en la forma y el de queja en contra de la sentencia que el árbitro expida.

DÉCIMOCTAVO: Incluso habiendo recibido las llaves del inmueble, el Corredor no se hace responsable de eventuales robos, inundaciones, filtraciones, incendios u otros siniestros o causas de fuerza mayor que afecten la propiedad.

DÉCIMONOVENO: El aseo, mantención, limpieza, retiro de correspondencia y de cuentas durante el período que la propiedad esté en manos del Corredor para la venta, corren por cuenta del vendedor.

VIGÉSIMO: El presente instrumento se extiende en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.

..... (huella digital)

Comitente
Cédula de Identidad

..... (huella digital)

Corredor
Cédula de Identidad

2.3.4.- Formulario Orden de Arriendo

La Orden de Arriendo: Es el documento en virtud del cual, una persona encomienda a un Corredor de Propiedades el arrendamiento de un inmueble, acordando todos sus aspectos, tales como plazos y valores, pagando al final de la gestión la remuneración convenida.

La orden de arrendamiento, debe contener: la fecha, individualización del mandante y del inmueble, el plazo de duración, señalar expresamente si es exclusiva o no para el Corredor de Propiedades, el valor de la renta mensual, la época en que debe pagarse la renta, los servicios que serán de cargo del arrendador y del arrendatario y el monto de la comisión junto con la modalidad del pago, en caso concretarse la gestión de arrendamiento.

Normalmente, quien da la orden al corredor, es el arrendador. Sin embargo, nada obsta que una persona interesada en arrendar, encargue al corredor la gestión de buscarle una propiedad en arriendo.

ORDEN DE ARRIENDO DE BIEN RAÍZ

En....., a... de..... de 20...., don(ña),
en adelante denominado “**EI COMITENTE**”, con domicilio en calle/avenida/pasaje
.....N°....., departamento....., en la comuna de.....,
de la ciudad de....., fono....., encarga a los señores
Corredores.....

(razón social de la corredora), en adelante denominado “**EI CORREDOR**”, quien acepta gestionar
y mediar en el arrendamiento de la propiedad ubicada en calle/avenida/pasaje
N°....., comuna de....., en la ciudad de....., de acuerdo a las

estipulaciones siguientes:

PRIMERO: El precio del arriendo, es de \$/UF..... (a continuación de la cifra en números,
se anota la misma cantidad en letras).

SEGUNDO: Los gastos de publicidad y propaganda normales, serán de cargo del Corredor.

TERCERO: El plazo de vigencia de este mandato, será de..... días, contados desde hoy. Se
entenderá renovado tácitamente por períodos iguales y sucesivos, salvo que sea dejado sin efecto
por escrito, mediante carta certificada enviada por el Comitente al Corredor, por lo menos 15
(quince) días antes del vencimiento del presente mandato o prórroga del mismo en su caso.

CUARTO: El Comitente pagará al Corredor una comisión del 50% más IVA del precio en que se
acuerde el negocio, sea este mayor o menor que el indicado en la cláusula Primera, o el 2% más
IVA del monto del contrato si este es un plazo superior a 24 meses. La comisión se devengará al
quedar convenido por documento escrito, firmando por las dos partes. El Comitente pagará una
comisión, aunque el negocio se convenga o formalice después de expirado el plazo de duración de
esta Orden, si el comprador hubiese recibido del Corredor, y firmado la correspondiente “Orden de
Visita” durante la vigencia de dicho plazo. La comisión se pagará recargada con el impuesto a los
servicios que correspondan (D.L. N°825 de 1974, artículo 69).

QUINTO: Esta orden se confiere en forma exclusiva / Esta orden se confiere de manera no exclusiva.

SEXTO: El Comitente asume la responsabilidad de cumplir todos los requisitos necesarios para perfeccionar oportunamente el contrato de arriendo objeto de esta orden.

SÉPTIMO: Toda dificultad que surja entre el Comitente y el Corredor, será sometida a la resolución de un árbitro-arbitrador, sin ulterior recurso. Al efecto, designan árbitro arbitrador a don y si éste no pudiere o no aceptase, a don.....

OCTAVO: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de.....

NOVENO: Para constancia, se firma esta "Orden de Arriendo" en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada parte.

..... (huella digital)

Nombre Corredora

Cédula de Identidad

..... (huella digital)

Nombre Comitente

Cédula de Identidad

ORDEN DE ARRIENDO (Segundo Modelo)

En....., a.... días del mes de..... del año 20, entre don(ña)
....., cédula de identidad N°
teléfono..... representado por SÍ MISMA, domiciliada en calle/avenida/pasaje
....., comuna de, ciudad de, en adelante “**EI MANDANTE**” por una parte, y por la otra,, cédula de identidad/R.U.T. (en caso de ser una empresa de corretaje), domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje, teléfono, en adelante “**EI CORREDOR**”, se ha convenido el siguiente contrato:

PROPIEDAD: El Mandatario encarga al Mandante, quien acepta dar en arrendamiento el inmueble ubicado en calle/avenida/pasaje....., N°...., departamento....., comuna de....., ciudad de, con un canon mensual de \$/U.F. (a continuación, escribir la cantidad en letras).

CONDICIONES DEL CORRETAJE: a) Celebrar el contrato respectivo, fijar la renta de arrendamiento de común acuerdo con el Mandante, acordar cualquier pacto accesorio, exigir, cobrar y percibir el primer mes de pago del arrendamiento y las garantías respectivas. b) Esta Orden de Arrendamiento es exclusiva por el período de 120 días, y se renovará automáticamente y sucesivamente por el período de 120 días. Si ninguna de las partes pusiera término mediante carta certificada, con una anticipación mínima de 15 días a la fecha de vencimiento respectivo. c) El mandante declara expresamente encontrarse habilitado para celebrar este contrato, sea por su calidad de propietario legítimo del inmueble o por tener las facultades necesarias para ello. d) El Mandante se obliga a no celebrar contrato alguno ni a celebrar ningún otro acuerdo con ninguna persona enviada por el Corredor de propiedades con Orden de Visita. e) Las especificaciones, estado e inventario del inmueble son las que señala el documento adjunto; y f) Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en el departamento y comuna de.....

COMISIÓN: Se entiende que el encargo se ha cumplido y por consiguiente que el Corredor de Propiedades tienen derecho a cobrar su comisión equivalente a 15 días de arriendo, más el impuesto correspondiente en los siguientes casos; a) En caso de arrendarse el inmueble; b) Si el Mandante perfecciona un contrato de arrendamiento sobre el inmueble o cualquier otro acto o

contrato válido definitivo, o preparativo destinado a llegar a su celebración, durante la vigencia de este mandato; c) Si durante la vigencia del mandato el Corredor de Propiedades celebra el contrato encargado, o si perfecciona cualquier contrato preparatorio destinado a llegar a celebrar dicho contrato definitivo. La comisión deberá pagarse de contado y tan pronto se cumpliera de las situaciones señaladas en la cláusula anterior, facultándose al corredor para descontarla del primer mes de renta. El mandante deberá pagar doblada la comisión cuando omitiere la participación del Corredor de propiedades en los casos señalados en la letra a) y b) del número anterior en atención a que las partes entienden que tal conducta priva al mandatario de su derecho a cobrar comisión al que tome en arrendamiento el inmueble.

RESPONSABILIDAD: El Corredor, no será responsable de los robos, incendios y otros perjuicios similares que se produzcan en el inmueble mientras éste permanezca desocupado.

OBSERVACIONES: Las publicaciones se harán cada 15 días y serán de cargo de la Oficina de Propiedades; cualquiera otra extra que solicite el cliente, será de su exclusivo cargo. Asimismo, en avisos que haya publicado la oficina desde la fecha de término de la orden.

..... (huella digital)

Mandante

Cédula de identidad

..... (huella digital)

Mandatario

Cédula de identidad

¿Cuáles son los requisitos de la orden de arriendo?

1.- La orden debe constar por escrito: al igual que en la orden de venta, para evitar la sanción de la inadmisibilidad en la prueba de testigos. Sin embargo, su omisión, no produce la nulidad.

2.- La orden debe contener ciertas menciones:

a) Fundamentales: fecha de la orden, plazo de duración y si es exclusiva nombre, apellidos y domicilio del comitente. Inmueble o parte de éste que se desea arrendar. Número de rol y avalúo fiscal del inmueble. Renta de arrendamiento. Indicación de si la renta es por períodos anticipados o vencidos. Enumeración detallada de los servicios que serán de cargo del arrendatario. La comisión del corredor.

b) Agregadas: en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, nada obsta que comitente y corredor acuerden otras cláusulas, tales como, oportunidad del pago de la comisión; formalidades del retiro de la orden; previsión del fraude del corredor con el objeto de privarlo de su comisión.

3.- La orden debe ser suscrita por ambas partes, esto es, por el corredor y el comitente ya sea que éste actúe personalmente o por medio de mandatario o representante legal. En el caso de arrendar a través de mandatario, requiere de un poder que conste en instrumento privado. Ahora bien, si actúa a través de representante legal, éste debe justificar en tiempo y forma su representación con el correspondiente título. Por su parte, el corredor, en ambos casos, debe conservar comprobante del mandato o representación legal, como fundamentos probatorios de la validez de dicha orden.

¿Para arrendar un bien, el comitente debe ser dueño?

No necesariamente, en virtud de lo señalado en el Libro IV, Título XXVI “Del contrato de arrendamiento”, artículo 1916 del Código Civil: “Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales e incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción

de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.” No obstante lo anterior, la situación ideal, tanto para el futuro arrendatario como para el corredor, es que el arrendador sea al mismo tiempo el dueño.

2.3.5.- Modelo Convenio de Corretaje

CONVENIO DE CORRETAJE VENTA / ARRIENDO

En....., a... de..... de 20...., convengo en encargar al corredor....., quien acepta este encargo, la/el..... (venta/arriendo) de la propiedad individualizada a continuación:

PRIMERO: LA PROPIEDAD. Las fotos están disponibles en nuestro sitio web: www. Individualización: Dirección: calle/avenida/pasaje.....N°....., departamento....., Condominio....., comuna....., ciudad..... Título vigente en el Conservador de Bienes Raíces de..... a fojas..... N°..... del año.....

SEGUNDO: VALOR. venta/arriendo \$/UF.....(después de anotar la cifra en números, escribirla en letras).

TERCERO: CARACTERÍSTICAS. La propiedad tiene un total de..... m², de los cuales,..... m² están contruidos..... m² son de terreno;..... m², corresponden a terrazas y..... m² a logia. El tipo de calefacción es..... El piso del departamento es de..... (parquet/piso flotante/alfombrado/cerámica), número de dormitorios es..... y la cantidad de baños es..... El living y comedor están..... (juntos/aparte) y la propiedad..... (sí/no) cuenta con walk - in closet y dormitorio de servicio.... (Sí/no). El número de estacionamientos, es....., la orientación del inmueble es..... y el living tiene vista a

CUARTO: ENTORNO. a) el departamento está ubicado en el piso....., en un edificio que tiene un total de.... pisos y fue construido en el año..... La cantidad de departamentos por piso es..... y cuenta con..... (número) conserjes. El edificio.... (sí/no) cuenta con sistema de alarma y tiene..... ascensores. El edificio se encuentra en el barrio..... y cerca tiene: supermercado (sí/no), colegios.... (sí/no), farmacias.... (sí/no), Bancos..... (sí/no), plaza..... (sí/no), metro..... (sí/no), locomoción colectiva en un radio de 5 cuadras..... (sí/no)

QUINTO: VISITAS: la persona autorizada para tener las llaves y coordinarse con los interesados

que quieran verla, es....., celular..... El horario de visita es..... (días), desde las hrs., hasta las hrs.

SEXTO: PLAZO. Este Convenio regirá por un plazo de 9 días a contar de esta fecha y se renovará, automática y sucesivamente, por períodos iguales, si el Comitente no da aviso por carta certificada. Se deja constancia que recados telefónicos o correos electrónicos son insuficientes.

SÉPTIMO: CLIENTES. El Corredor queda autorizado para extender Órdenes de Visita y el Comitente se compromete a usar sus servicios, pagar por ellos y reconocer a los clientes que figuren en la base de datos de la oficina, como exclusivos.

OCTAVO: RETIRO. Si el cliente prefiere vender/arrendar su propiedad por cuenta propia, debe solicitar en la oficina del corredor una "Carta Formato de Retiro", llenarla con la información requerida y firmarla. De lo contrario, se entiende que el encargo sigue vigente.

NOVENO: En caso de efectuarse el negocio, el Comitente pagará una comisión de 2% del precio de venta más IVA. La comisión mínima de venta, es de \$..... (..... mil pesos) más IVA; en el caso de arriendo, es de \$..... (..... mil pesos), más IVA.

DÉCIMO: Cualquier dificultad o incumplimiento que surja entre las partes, será resuelto por el abogado don(ña)..... y, en subsidio, por el abogado don(ña)....., ambos en su calidad de árbitros arbitradores y sin ulterior recurso.

OBSERVACIONES:

.....
.....
.....

..... (huella digital)
Nombre Comitente
Cédula de Identidad

..... (huella digital)
Nombre Corredor
Cédula de Identidad

2.3.6.- Modelo Recepción de Propiedad Arrendada

RECEPCIÓN DE PROPIEDAD ARRENDADA

Santiago,.... de..... de 20....

Ref.: Recepción Departamento....., Bodega.... y Estacionamiento....

Ubicados en..... N°....., comuna de....., ciudad de.....

Señor:

.....

Calle/Avenida..... N°....

(Ciudad)

Presente

De mi consideración:

En cumplimiento a sus instrucciones, el... de..... de 20...., recibí la devolución de la propiedad ubicada en..... N°....., departamento...., comuna de....., ciudad de, que se encontraba arrendada a don(ña) , cédula de identidad N°....., según Contrato de Arrendamiento de fecha.... de..... de 20....

Al respecto, informo lo siguiente:

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1.- <u>INVENTARIO GENERAL:</u> | Conforme |
| 2.- <u>PAPEL MURAL Y PINTURA:</u> | En malas condiciones |
| 3.- <u>ASEO GENERAL:</u> | Conforme |
| 4.- <u>ALFOMBRA:</u> | Conforme |
| 5.- <u>CUENTAS POR CONSUMO:</u> | Recibí copia de las siguientes cuentas canceladas, |
| a) Gas | (Metrogas – cliente N°654873-0) al... de... de 20... |
| b) Agua | (Aguas Andinas – cliente N°746353-2) al... de... de... |
| c) Energía eléctrica | (Chilectra – cliente N° 129563-8) al... de.... de 20... |
| d) Línea telefónica y TV Cable | (VTR – cliente N° 375286) al... de.... de 20... |
| e) Administración (Gastos Comunes) | Enero, febrero y marzo de 20.... |

6.- OBSERVACIONES

- a) Faltan las últimas cuentas de gas, agua, luz y teléfono, que se encuentran en proceso de facturación
- b) Se sugiere devolver a la empresa de telefonía....., la línea telefónica N°....., que se encuentra instalada a nombre de..... Se adjunta un equipo telefónico que quedó en el departamento.
- c) El papel mural y la pintura del lado Sur del departamento se encuentra en malas condiciones, como consecuencia de filtraciones de lluvia y de agua de la jardinera del piso superior (departamento N°1203).
- d) Para poder arrendar este departamento, es necesario dejarlo en buenas condiciones.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

.....
(Nombre Corredor)
Corredor de Propiedades

2.3.7.- Modelo Mandato Especial de Administración

MANDATO ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIEN RAÍZ

En....., a.....de de 20..., ante mí
.....,Notario Público de.....,comparece:
don(ña) de nacionalidad.....
de profesión....., de estado civil cédula de identidad N°
....., domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°
departamento, de la comuna de en la ciudad de
mayor de edad, a quien conozco por acreditar su identidad con su respectiva cédula, y expone:

PRIMERO: Que viene en conferir poder especial, tan amplio como en derecho se requiera, a don (ña)....., cédula de identidad N°....., de profesión....., con domicilio en calle/avenida/pasaje..... N°....., en la comuna de....., de la ciudad de..... para que en su nombre y representación administre el inmueble de su propiedad ubicado en calle/avenida/pasaje..... N°....., en la comuna de....., de la ciudad de.....

SEGUNDO: Al respecto, le confiere las más amplias atribuciones, pudiendo celebrar contratos de arrendamiento, cobrar y percibir las rentas del arrendamiento, tanto de los contratos que se hubieren celebrado como de los que se otorgaren en lo sucesivo; fijar plazos, intereses, forma de pago y todas las demás cláusulas que estimare convenientes en los actos o contratos que suscriba, modificarlos y ponerles término por desahucio, resolución, rescisión o por cualquiera otra causa.

TERCERO: El mandatario podrá, asimismo, efectuar reparaciones, pagar las contribuciones de bienes raíces y otros impuestos fiscales y municipales; y, en general, realizar todos los actos de

administración con el objeto de proveer a la conservación y obtención del máximo de beneficios del inmueble señalado, para lo cual tendrá pleno uso de las facultades indicadas en el artículo 2.132 del Código Civil. En el orden judicial y para los efectos de este mandato, podrá iniciar y entablar acciones civiles y penales, entendiéndose investido y pudiendo conferir las facultades de desistirse

en primera instancia de la acción deducida, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitadores y percibir, contempladas en el inciso 2° del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil. En suma, para el cumplimiento íntegro y eficaz de este mandato de administración, el mandatario don.....

tendrá la absoluta y total representación del mandante, sin que las facultades indicadas anteriormente importen ninguna restricción, pues su señalización se ha hecho a vía meramente ejemplar, quedándole prohibido únicamente enajenar o gravar el bien raíz mencionado.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

MANDATO ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES

En....., a... de..... de 20....., ante mí, Notario Público de, comparece don(ña), de nacionalidad, de profesión, de estado civil, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°...., departamento....., de la comuna de..... en la ciudad de....., mayor de edad, a quien conozco por acreditar su identidad con su respectiva cédula, y expone:

PRIMERO: Que viene en conferir por medio de este instrumento, poder especial a don(ña), cédula de identidad N°, de profesión, domiciliado en calle/avenida/pasaje N°.... departamento....., en la comuna de....., ciudad de....., para que administre las propiedades raíces de que es dueño el compareciente, con las más amplias facultades. Las propiedades raíces cuya administración se confiere al mandatario son.....

.....
.....

SEGUNDO: En el ejercicio de ese mandato, podrá el mandatario celebrar contratos de arrendamiento, fijando rentas, plazos, condiciones y toda clase de modalidades, podrá cobrar y percibir las rentas de arrendamiento judicial o extrajudicialmente y ejercitar todas las acciones que correspondan al arrendador; podrá poner término a los contratos de arrendamiento, ya sea por desahucio judicial o extrajudicial, por reconveniones de pago o en cualquiera otra forma; podrá vigilar el cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios, compelerlos a tal cumplimiento y deberá pagar las contribuciones de bienes raíces correspondientes a los que administre.

TERCERO: El mandatario queda autorizado además para efectuar los pagos señalados en la cláusula precedente y cualesquiera otros que pudieran imponer las leyes o reglamentos y podrá efectuar los gastos que estime necesarios, con cargo a las rentas de arrendamiento que perciba en el ejercicio de esta mandato.

CUARTO. Podrá ejecutar todos los actos tendientes a la conservación, reparación y aprovechamiento de los bienes que se le encarga administrar, para lo cual estará investido de las facultades señaladas en el artículo 2.132 del Código Civil. En el orden judicial, gozará tanto de las facultades generales indicadas en el inciso 1° del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, como de las especiales del inciso 2° del mismo artículo, que el mandante declara conocer y da por reproducidas una a una en este instrumento. En general, el mandatario tendrá la total representación del mandante en el ejercicio de este poder.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

2.4.- COMISIONES DEL CORREDOR

Respecto de las comisiones, tenemos que no hay una regulación que establezca cantidades o determine porcentajes por la gestión que realicen los corredores, de manera que queda en manos de la auto regulación del mercado. Sin embargo, según la costumbre, los corredores cobran la siguiente comisión:

a.- en una compraventa: generalmente es un 2% del valor del bien raíz, el cual deben pagar tanto el vendedor, como el comprador.

b.- en un arriendo: la tarifa normal es de medio mes de arriendo, equivalente al 50%, cuando la propiedad ha quedado arrendada y el contrato entre las partes, ha sido firmado. Si además se incluye el servicio de administración, se debe agregar entre un 5% y 10% del valor mensual de la renta pactada.

c.- En el caso del abogado inmobiliario, sus honorarios por el juicio de arrendamiento, es un mes de arriendo, la mitad al comenzar el juicio y la otra mitad al final del mismo. El juicio por no pago de las rentas de arrendamiento, que tiene como fin expulsar al arrendatario y que pague lo adeudado más daños y perjuicios, tiene una duración aproximada de 6-8 meses.

En este aspecto, el corredor debe operar con equidad, ya que si vende muy barato, venderá rápido. De esta manera, perderá el vendedor y ganará el comprador. Lo mismo a la inversa: si vende muy caro, ganará el vendedor y perderá el comprador. Por lo tanto, un buen corredor de propiedades es aquel con quien ganan ambas partes: el punto de equilibrio es el mejor precio tanto para el vendedor, como para el comprador.

2.5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

En términos jurídicos, se refieren a los efectos que el contrato produce respecto de las partes.

A.- Derechos

- Respecto del cliente: exigir del corredor que cumpla con su obligación, en

conformidad al contrato previamente firmado por ambas partes.

- Respecto del corredor: una vez que ha cumplido el encargo del negocio, tiene derecho a exigir la remuneración acordada previamente, denominada comisión.

- Por desistimiento de una o ambas partes. De acuerdo al artículo 12 del Reglamento de corredores de propiedades, *“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, disminuida 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.”

B.- Obligaciones

- Conocer el reglamento de corredores de copropiedades.

- Desde el punto de vista del corredor, cumplir eficientemente el encargo que lo vincula en una relación jurídica con su cliente. Además, el corredor tiene obligaciones tributarias:

a) Impuesto a la renta. En conformidad al Decreto Ley N°824 de 1974, el corredor podrá tributar en Primera o Segunda Categoría de la Ley de Renta.

- Primera Categoría: es la regla general, puesto que la mayor parte de las oficinas de corretaje, están constituidas como sociedades. Entonces, en conformidad al artículo 20 N°4 del D.L. 824, se les aplica una tasa de 10% sobre sus rentas.

- Segunda Categoría: de acuerdo al artículo 42 N°2 de la Ley de Renta si un corredor cumple con tres requisitos copulativamente, debe tributar en esta categoría. Tales requisitos, son: debe ejercer su actividad como persona natural, por consiguiente, no puede estar constituido como sociedad; las rentas deben provenir exclusivamente de su trabajo o actuación personal; y las rentas que hubieren obtenido deben generarse sin que empleen capital. El artículo 43 N°2,

agrega que en la eventualidad que el corredor de propiedades tribute en Segunda Categoría, las rentas quedan afectas al Impuesto Global Complementario o Adicional, en su caso, cuando sean percibidas.

b) Patente Municipal. Esta obligación está contenida en el D.L. N°3.063, “Ley de Rentas Municipales”, de 1979, texto modificado por la Ley N° 19.388 de 1995. Los corredores que tributan en primera categoría, se rigen por las disposiciones contenidas en los artículos 23, 24, 25 y 29 de la Ley de Rentas Municipales. Por su parte, los corredores que tributan en segunda categoría, se rigen por el artículo 32 de la Ley de Rentas municipales.

¿Quiénes pagan patente municipal?

Artículo 23, inciso 1°: “El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquiera otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, está sujeta a una contribución de patente municipal. Con arreglo a las disposiciones de la presente ley.”

¿Cómo se fija el valor de la patente?

Artículo 24, inciso 7°: “El valor de la patente municipal se fija en función del Capital Propio de cada contribuyente, determinado en la forma y con los topes que indica el artículo 24, en sus incisos 2° y siguientes. En la determinación del capital propio el contribuyente puede deducir aquella parte de dicho capital que se encuentre invertida en otros negocios o empresas afectos al pago de patente municipal.”

¿Por cuánto tiempo se extiende la validez de la patente?

En conformidad con el artículo 29, el valor de la patente comprende un período de doce meses, considerados desde el 1° de julio de un año, hasta el 30 de junio del siguiente año.

c) Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.). En este aspecto, también hay que distinguir

si estamos frente al caso de un corredor que tributa en primera o segunda categoría. En el primer caso, deben pagar por concepto de este impuesto, una tasa del 18% sobre la base imponible en conformidad al artículo 14 del Decreto Ley N°825. En el segundo caso, están exentos del IVA en conformidad a lo dispuesto en el artículo 12, letra E, N°8, del DL N°825, que establece el impuesto a las ventas y servicios.

2.6.- NORMAS LEGALES QUE RIGEN SU ACTIVIDAD

- a.- En primer lugar, el Código de Comercio, del año 1865. En su artículo 3°, define los “actos de comercio” y en el numerando 11, señala: “Las operaciones de banco, las de cambio y corretaje”
- b.- Ley N° 7.747 del 23 de diciembre de 1.943.
- c.- Reglamento de Corredores de Propiedades. Decreto 1.205 del Ministerio de Economía, publicado en el Diario Oficial el 9 de noviembre de 1944.
- d.- Reglamento complementario de Corredores de Propiedades. Decreto N°564 del Ministerio de Economía, publicado en el Diario Oficial el 7 de agosto de 1956.
- e.- Decreto Ley N° 1.953 de 1.977.
- f.- Actualmente, hay un proyecto de ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades; éste contiene cinco artículos.

PROYECTO DE LEY

CREA EL REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES

Artículo Primero.- *Son intermediarios o corredores de propiedades las personas naturales o jurídicas establecidas en Chile que se dedican con habitualidad a esta actividad. Para ejercer el corretaje de propiedades se requiere ser ciudadano o extranjero residente en el país, haber cursado la enseñanza media o equivalente y no haber sido condenado por delito contra la propiedad o alguna figura especial o genérica de estafa. Las personas jurídicas deberán estar constituidas en Chile y nombrar como representante o gerente a una persona en posesión de un título profesional o técnico de a lo menos 5 semestres de duración, que deberá cumplir*

con los mismos requisitos para ser corredor de propiedades persona natural. El Reglamento establecerá los demás requisitos.

Los corredores de propiedades deberán estar inscritos en un Registro Nacional de Corredores de Propiedades, de acuerdo con las normas del Reglamento, de carácter público y obligatorio, que será requisito habilitante para la prestación del servicio. Los corredores de propiedades que utilizaren páginas Web o correo electrónico deberán exhibir el certificado que acredite su inscripción en el Registro, bastando en los correos electrónicos colocar el número de inscripción. La misma obligación regirá para quienes mantuvieren oficinas, debiendo el certificado exhibirse en forma visible. Las personas que no estuvieren inscritas en el 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 UTM.

Artículo Segundo.- *Créase el Registro Nacional de Corredores de Propiedades, a cargo de la persona jurídica que se adjudique la licitación, realizada de conformidad a las normas del Reglamento.*

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 sólo 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.

Artículo Quinto.- *Se reserva el uso de la expresión "corredor de propiedades" únicamente a las personas que se encuentren inscritas en el Registro que se señala en el artículo primero.*

2.7.- REGLAMENTO DE LOS CORREDORES

APRUEBA EL REGLAMENTO DE CORREDORES DE PROPIEDADES

Núm. 1205.- Santiago, 27 de Octubre de 1944.- Vistas las facultades que me confiere el Artículo 4° de la ley N° 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°. *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.

Artículo 2°. 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 afflictiva;
- 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.

Artículo 3°. 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 números 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.

Artículo 4°. *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.

Artículo 5°. *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.*

Artículo 6°. *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.*

Artículo 7°. *La profesión de corredor se pierde por la cancelación de la inscripción*

Artículo 8°. *Se procederá a cancelar la inscripción en los siguientes casos:*

- 1.- Por caer el corredor en incapacidad para comerciar;*
- 2.- Por ser declarado en quiebra o ser condenado por delito que merezca pena aflictiva;*
- 3.- Por haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por infracción a lo dispuesto en el Art. 4. de la ley N° 7.747 y del presente Reglamento;*
- 4.- 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.*

Artículo 9°. *En el caso N° 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.

Artículo 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.*

Artículo 11°. *Los corredores de propiedades no podrán cobrar una remuneración superior a las que a continuación de 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.

Artículo 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, disminuida 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.

Artículo 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.*

Artículo 14°. *En los libros indicados en el N° 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.

Artículo 15°. *En el libro indicado en el N° 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° del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 794, de 17 de Julio de 1944.

Artículo 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.*

Artículo 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.*

Artículo 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°;*
- 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.*

Artículo 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° 794, de 17 de Julio de 1944. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se impongan al propietario, arrendador o subarrendador.

Artículo 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.*

Artículo 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° 7.747.*

Artículo 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° 6 del Art. 2°, sin perjuicio de la responsabilidad general del deudor, de acuerdo con lo dispuesto en Art. 2.465 del Código Civil y demás disposiciones legales.*

Artículo 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° 6.844, la Ley 7.747, el Reglamento de ambas, aprobado por Decreto Supremo N° 794, de 17 de Julio de 1944, y las normas que rigen al Comisariato aprobadas por Decreto Supremo N° 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° 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° y 4°.*

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

COMPLEMENTA REGLAMENTO DE CORREDORES DE PROPIEDADES

Santiago, 14 de Diciembre de 1973.- Hoy se decretó lo que sigue:

Núm. 698.- Vistos:

- a) La necesidad de conocer el número de profesionales que se desempeñan como corredores de propiedades, situación que facilitará el control de las personas que, sin reunir los requisitos y condiciones exigidas por la legislación vigente, desempeñan actividades de tales.
- b) El Supremo Gobierno debe disponer de un instrumento actualizado -el Registro Especial que lleva la Asesoría Jurídica del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción- para proyectar su gestión hacia el ordenamiento de normas y disposiciones que rigen las funciones de los Corredores de Propiedades.
- c) Las facultades que me confiere el artículo 72º de la Constitución Política y lo dispuesto en el artículo 4º de la ley N° 7.747.

Decreto:

Complémntese, el decreto N° 1.205, de 27 de Octubre de 1944, reglamentario del ejercicio de la profesión de Corredores de Propiedades, con las siguientes disposiciones:

Artículo 1º. *Agréguese al artículo 2º, del reglamento el siguiente número: 7) Reinscribirse cada 4 años en la forma prescrita en el artículo 24º.*

Artículo 2º. *Agréguese al reglamento el siguiente artículo nuevo:*

Artículo 24º. Los Corredores de Propiedades que están autorizados para ejercer su profesión en los departamentos de la provincia de Santiago, deberán presentar la solicitud y los antecedentes de reinscripción en la oficina de partes del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. En las demás provincias del país, los corredores de propiedades que están autorizados para el ejercicio de su profesión en uno o más departamentos deberán presentar los antecedentes de reinscripción que exige el presente reglamento en la Intendencia correspondiente a la provincia de su domicilio.

La solicitud de reinscripción debe ir acompañada de los siguientes antecedentes, debidamente acreditados:

- a) Nombre, domicilio profesional y número anterior de inscripción en el registro especial del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción;*
- b) Patente Municipal que ampara el ejercicio de la profesión;*
- c) Póliza de garantía, vigente en los términos del artículo 1º del decreto de Economía Nº 93, de 20 de Enero de 1967. En caso de disponer los interesados de póliza vigente, en conocimiento del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, sólo requerirán indicar el número y fecha de la póliza y la compañía que la otorgó;*
- d) Departamento o departamentos de una o más provincias del país, para las que se les ha autorizado el ejercicio profesional, indicando, en cada caso, la resolución administrativa que otorgó la autorización, y e) Declaración jurada que ejercen personalmente la profesión.*

Las Municipalidades del país no podrán otorgar patente a los corredores de propiedades que no exhiban el certificado expedido por el Asesor Jurídico del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción en el que conste el cumplimiento de la obligación de reinscripción a que se refiere el presente decreto.

Artículo 3º. *Agréguese al artículo 8º del reglamento el siguiente número 5). Por Resolución Ministerial, fundada en la certificación del Asesor Jurídico sobre el hecho de no haber cumplido el corredor con la obligación prescrita en el número 7 del artículo 2º de este reglamento.*

Artículo transitorio:

La primera reinscripción a que se refiere el número 7 del artículo 2º del reglamento deberá practicarse dentro de los 90 días siguientes a la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

Tómese razón, comuníquese y publíquese.- Por la Junta de Gobierno.- AUGUSTO PINOCHET UGARTE.- Fernando Léniz C., Ministro de Economía Fomento y Reconstrucción.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.- Saluda atentamente a Ud.- Héctor Bórquez R., Subsecretario de Economía, Fomento y Reconstrucción.

2.8.- GARANTÍA Y RESPONSABILIDAD DE LOS CORREDORES

La mejor manera que llegar a buen puerto con una gestión de corretaje, ya sea que el corredor ejerza como asesor o negociador, es la garantía de un contrato, el cual debe ser lo más preciso y exhaustivo posible, a fin de evitar malos entendidos, ya que el incumplimiento de las obligaciones, puede provenir tanto del corredor, como del cliente. Por ejemplo, en una compraventa, debe señalarse expresamente quién asume los distintos gastos de la gestión y cuál de las partes guardará los documentos que queden en garantía. Al respecto, para el abogado Pelayo Valenzuela, lo ideal es que todos los pagos y garantías queden con instrucciones en una notaría; “No hay una norma que defina quién paga qué, es un acuerdo entre las partes.”⁶ Ahora bien, según la costumbre, el comprador es quien asume los gastos notariales y los relacionados con la inscripción de la propiedad en el CBR. Por su parte, el vendedor financia el estudio de títulos, la actualización de dominio vigente y los certificados y escrituras. Además, señala el abogado Valenzuela, el corredor debe asumir los gastos en publicidad de la vivienda.

Con respecto a la responsabilidad, el corredor debe tenerla no solamente consigo mismo, sino también con su cliente: debe corroborar toda la información que le entrega y constarle que esté seguro del negocio que quiere llevar adelante, para evitar un impasse posteriormente con una persona indecisa que finalmente se desiste de llevar adelante una compraventa inmobiliaria.

2.9.- LA ACOP Y LA COPROCH

Lo ideal, tanto para el cliente como para el corredor, es que este último, esté afiliado a la ACOP o a la COPROCH, ya que, por una parte, el cliente tiene garantizada la seriedad e integridad de su corredor, puesto que estas instituciones velan por sus afiliados con un estricto código de ética profesional y, por otra, éste se sentirá resguardado profesionalmente.

⁶ María de los Ángeles Pattillo: “Cómo elegir un corredor de propiedades y evitar malos ratos en la venta o arriendo.” EL MERCURIO; suplemento B. “Economía y Negocios”, página B-11.

2.9.1.- ACOP y su Código de Ética (Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G.)

Esta entidad, fue creada en 1942 y reúne a los corredores de propiedades profesionales. Imparte cursos y talleres de capacitación en materias tales como marketing, legislación inmobiliaria, financiamiento hipotecario, administración de edificios, estudios de títulos. De esta manera, busca agrupar, informar y enseñar a los corredores, para que estén al día en las tendencias y novedades de su quehacer profesional.

Su Comisión de ética y disciplina, garantiza a los clientes que los corredores afiliados harán un buen trabajo, con seriedad y profesionalismo de la más alta calidad, de lo contrario, se verán sometidos a medidas disciplinarias. Por lo mismo, se recomienda a las personas que quieran comprar, vender o arrendar su propiedad, que la pongan en manos de un corredor afiliado.

CÓDIGO DE ÉTICA DE LA ACOP

Sección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 1°. Ámbito de aplicación. Las normas contenidas en este Código de Ética son obligatorias para todos los agentes de servicios inmobiliarios afiliados a ACOP CAMARA, y son aplicables a aquellas controversias o conflictos que se produzcan, ya sea entre socios afiliados, entre éstos y sus clientes o mandantes, o, por último, entre socios afiliados y el público en general. Para los efectos de este Código se entiende por “clientes” a todas aquellas personas, naturales o jurídicas, a las cuales un agente de servicios inmobiliarios les presta un determinado servicio remunerado, lo cual supone la existencia de un encargo.

Artículo 2°. Objeto normativa. El presente Código de Ética persigue los objetivos siguientes: a) La observancia de estrictos principios éticos que deben guiar el actuar de los agentes de servicios inmobiliarios afiliados a ACOP CAMARA; b)

Lograr que la actuación de los agentes inmobiliarios sea orientada siempre en defensa de los derechos e intereses de sus clientes; c) Perseguir la eliminación de prácticas que dañen al público, que desacrediten o atenten contra el prestigio de agentes de servicios inmobiliarios; y, d) Lograr un adecuado control de las prácticas desleales, reñidas con la libre y sana competencia.

Sección Segunda. Obligaciones de los agentes inmobiliarios con clientes y mandantes

Artículo 3°. Fidelidad al cliente. Los agentes inmobiliarios al actuar deben proteger y promover los intereses de sus clientes. Esta obligación de fidelidad hacia los clientes es primordial, pero no releva a los agentes de servicios inmobiliarios de su responsabilidad de otorgar un trato justo a todas las partes intervinientes en un negocio o transacción inmobiliario. Asimismo, los agentes inmobiliarios se encuentran obligados a mantener bajo reserva la información confidencial que les fuere dada por sus clientes con motivo de cualquier negocio inmobiliario, obligación que subsiste aún después de expirado el mandato o encargo efectuado por el respectivo cliente.

Artículo 4°. Consejo al cliente. Los agentes inmobiliarios deben mantenerse permanentemente informados acerca del mercado inmobiliario, y en general, de todos los temas que afecten a la actividad inmobiliaria, en el lugar donde se desempeñen; obligación que se extiende al deber de estar bien informados acerca de las distintas regulaciones legales o reglamentarias, tanto en estudio como vigentes, todo ello con el objeto de poder aconsejar y orientar adecuadamente a sus clientes.

Artículo 5°. Información adecuada del proyecto inmobiliario o propiedad en cuestión. Los agentes inmobiliarios deben evitar exageraciones, tergiversaciones u ocultamiento relativo a los datos pertinentes del proyecto inmobiliario o propiedad objeto del negocio en que ellos intervengan. Los agentes inmobiliarios, sin embargo, no están obligados a investigar los vicios o defectos ocultos propios de un proyecto inmobiliario o un inmueble, pero si deben manifestar cualquier factor o circunstancia adversa, que al efecto puedan conocer por su experiencia y

conocimiento profesional.

Artículo 6°. Inhabilidad por interés personal del agente. Los agentes de servicios inmobiliarios no deben comprometer sus servicios respecto a proyectos inmobiliarios o inmuebles en los cuales tengan, o pudieren llegar a tener algún interés personal, esto es, para sí mismo o para los miembros inmediatos de su familia o para cualquier sociedad en las cuales tengan participación, salvo que esta circunstancia sea conocida y aceptada por los respectivos clientes, y por las partes afectadas.

Los agentes de servicios inmobiliarios no deben adquirir, total o parcialmente, para sí mismo o para los miembros inmediatos de su familia, o para cualquier sociedad en las cuales tengan participación, los proyectos inmobiliarios o inmuebles cuya negociación les hubiere sido encomendada, a menos que adviertan en forma previa de esta circunstancia a los respectivos clientes y que éstos lo acepten expresamente. En el evento que existan proyectos inmobiliarios o inmuebles que pertenezcan a los agentes inmobiliarios, o en los cuales éstos tengan participación, esta circunstancia deberá ser puesta en conocimiento de los respectivos interesados.

Artículo 7°. Libertad en fijación de honorarios. Los agentes inmobiliarios podrán convenir libremente con sus clientes el monto y forma de pago de los honorarios profesionales, correspondientes a su gestión en todo proyecto o negocio inmobiliario, debiendo, en todo caso, preocuparse que los honorarios sean justos y equitativos en relación al trabajo que corresponda efectuar. Para estos efectos tratándose de la actuación de los agentes inmobiliarios que realicen labores de corretaje de propiedades, se estima que no es justo y equitativo publicitar dichas operaciones sin cobro de honorarios o comisiones, cuando éstos se incluyan, a cualquier título, en los precios ofrecidos.

Artículo 8°. Acuerdos escritos. Los agentes inmobiliarios deberán procurar obtener órdenes escritas en las cuales se establezcan las condiciones principales del encargo, se describa el proyecto inmobiliario o el inmueble objeto de la orden, se fijen plazos de vigencia, y los honorarios correspondientes a la labor encomendada. Si existiere controversia entre agentes inmobiliarios, solo las

órdenes escritas que cumplan los requisitos indicados se preferirán sobre cualesquiera otras que no se cumplan. Asimismo, los agentes inmobiliarios deberán procurar obtener que los acuerdos que logren las partes deberán constar por escrito, en términos claros y precisos, especificando sus términos, obligaciones, y derechos emanados para cada una de ellas. Una copia de cada convenio deberá ser entregada a cada parte, una vez que lo hayan firmado.

Artículo 9°. Órdenes de venta en corretajes inmobiliarios. Las órdenes de ventas respecto a un proyecto inmobiliario o de una propiedad determinada, podrán ser exclusivas o no. Si las órdenes fueren sin exclusividad, y se hubieren otorgado diversas ordenes de visita por distintos corredores de propiedades, tendrá derecho al total de la comisión aquél que reciba la oferta de compra; sin embargo, si otro corredor que otorgó una orden hubiere trabajado, facilitando en forma importante la materialización del negocio, el total de los honorarios o comisión deberán repartirse de común acuerdo o, a falta de acuerdo, en las proporciones que fije la Comisión de Ética Profesional.

Artículo 10°. Administración de fondos-retención indebida de fondos. Los agentes inmobiliarios no deberán comprometer ni utilizar en provecho propio los fondos que recibieren de sus mandantes, y que les sean entregados en carácter de administrador, ya sean provisiones para gastos, valores en custodia u otros ítems semejantes. En estas circunstancias, los agentes inmobiliarios que reciben dineros de sus clientes o manejan dineros ajenos, deberán rendir cuenta detallada de su inversión en cualquier momento en que le sea solicitada. La retención indebida que los agentes inmobiliarios hagan de dineros de sus clientes, constituye un acto lesivo para la dignidad de la actividad, si se efectúa para hacerse pago de los honorarios adeudados o garantizarlos, sin autorización expresa de los clientes o una resolución judicial que lo faculte. La resistencia a comparecer ante la Comisión de Ética a informar la retención de fondos y a consignar los fondos retenidos constituyen agravantes de la retención indebida de dineros. La restitución de las sumas indebidamente retenidas por los agentes inmobiliarios no hace desaparecer la infracción a la ética profesional ni priva a la Comisión de Ética y Disciplina de la facultad de ejercer sus potestades para

corregirla. Esta devolución puede considerarse como circunstancia atenuante al sancionar esa infracción.

Sección Tercera. Obligaciones de los agentes inmobiliarios con el público en general

Artículo 11°. Responsabilidad. Los agentes inmobiliarios que estuvieren organizados como personas jurídicas o sociedades responderán de los hechos de aquellos que estuvieren bajo su dependencia o cuidado, tal como si fueren hechos propios. Igualmente, las personas jurídicas que actúen como agentes inmobiliarios responderán solidariamente con el representante legal que actúe por ellas.

Artículo 12°. No discriminación. Los agentes inmobiliarios no pueden negar la prestación de un servicio basándose en discriminaciones raciales, religiosas, sociales, de nacionalidad o de cualquier otra índole semejante. Tampoco pueden participar en acuerdos o programas que pretendan limitar sus servicios en base a las aludidas discriminaciones; como asimismo les está vedado publicitar sus proyectos o negocios inmobiliarios sobre la base de establecer preferencias, limitaciones o discriminaciones basadas en los aspectos antes indicados.

Artículo 13°. Calidad de servicio. Los agentes inmobiliarios deben prestar un servicio eficiente a sus clientes y al público en general, conforme a los usos y prácticas habituales del mercado, considerando especialmente las expectativas razonables existentes para cada tipo de servicio. En consecuencia no deben ofrecer servicios que están fuera del ámbito de su competencia a menos que lo hagan mediante la asistencia de especialistas, o que se advierta esta situación honesta y sinceramente a los clientes respecto de sus limitaciones. Cualquier persona que se comprometa a suministrar la indicada asistencia, debe ser debidamente identificada, estableciendo claramente cual será su participación profesional en la transacción.

Artículo 14°. Publicidad veraz. Los agentes inmobiliarios deben ser especialmente cuidadosos de la publicidad de los proyectos inmobiliarios o inmuebles, por los diversos medios, refleje la realidad de cada uno de éstos. Los agentes inmobiliarios no deben ofrecer proyectos inmobiliarios o bienes raíces

respecto de los cuales no tengan la autorización de su dueño para hacerlo; como asimismo les está vedado publicar un precio o valor inferior al previamente acordado con el mandante, salvo autorización expresa de éste. Si conjuntamente con la publicidad de los proyectos inmobiliarios o inmuebles, se ofrecieren por los agentes inmobiliarios otro tipo de beneficios, tales como premios, descuentos, etc., ello no constituye per se una práctica antiética, siempre que los agentes inmobiliarios, informen en forma clara y precisa acerca de los términos, limitaciones y condiciones de las ofertas.

Sección Cuarta. Obligaciones de los agentes inmobiliarios en las relaciones entre sí.

Artículo 15°. Difamación a la competencia. Los agentes inmobiliarios no deben menospreciar o criticar negativamente en público el trabajo, prácticas comerciales, o competencia de sus colegas, ni anticipar juicios respecto de las transacciones que ellos realicen. Si sus opiniones son consultadas y los agentes inmobiliarios estiman pertinentes expresarlas, deberán hacerlo en estricto sentido y cortesía.

Artículo 16°. Cooperación entre agentes inmobiliarios. Los agentes inmobiliarios deben prestar entre ellos su cooperación recíproca, salvo que dicha cooperación no fuere beneficiosa para sus clientes; como asimismo, deben compartir voluntariamente con sus colegas las lecciones de sus experiencias y de sus estudios. En el evento que los agentes inmobiliarios requieran información de sus colegas, deben revelar la circunstancia si están actuando en interés propio o en representación de algún cliente.

Artículo 17°. Canje de órdenes. Los agentes inmobiliarios podrán requerir el canje de órdenes relativas al corretaje inmobiliario a otros colegas, proporcionando los datos completos del cliente y de su cónyuge, si fuere el caso y de los honorarios o comisiones a repartir. El canje de ordenes no implica su traspaso o cesión a agente inmobiliario que las ha solicitado; por consiguiente, éstos no pueden promover los proyectos inmobiliarios o propiedades entre personas distintas a aquellas para quienes las solicitó, publicarla ni obtener directamente o por interpósita persona una orden del propietario, o

de quien le represente, dentro del plazo de 90 días contados desde la fecha del canje.

Artículo 18°. Solicitud servicios personal otros agentes. Los agentes inmobiliarios no deben, directa o indirectamente, solicitar los servicios u ofrecer empleo al personal dependiente de otros agentes inmobiliarios, salvo que dicha circunstancia fuere previamente comunicada y aceptada por el afectado.

Artículo 19°. Ofrecimiento propiedades sin orden. Los agentes inmobiliarios no podrán ofrecer proyectos inmobiliarios o inmuebles sin tener previamente el consentimiento del respectivo propietario, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8° de este Código.

Artículo 20°. Prácticas desleales. Los agentes inmobiliarios deberán actuar evitando en todo momento la obtención de ventajas desleales respecto de colegas, ya sean afiliados o no, conduciendo sus negocios en forma seria y responsable, absteniéndose de ejecutar actos que perjudiquen a otros agentes inmobiliarios. Como consecuencia de lo anterior, no podrán, entre otras cosas, ofrecer sus servicios a clientes cuyos proyectos inmobiliarios o propiedades se encontraren con órdenes exclusivas en favor de otros agentes inmobiliarios, como asimismo, tampoco podrán encontrándose vigente una orden exclusiva a favor de otros agentes inmobiliarios, aceptar, proporcionar sus servicios al mismo cliente, no obstante existir un requerimiento de este último en tal sentido. Igualmente, a los agentes inmobiliarios les estará vedado obtener datos de propiedades ofrecidas por otros agentes inmobiliarios, sean o no asociados, ya sea directamente, por medio de su personal dependiente o, en fin, por interpósita persona, todo ello con el objeto de obtener información necesaria para ofrecer ellos mismos un inmueble respecto al cual no se le ha efectuado encargo alguno por sus propietarios.

Artículo 21°. Disputa entre agentes. Cualquier dificultad que pueda producirse entre agentes inmobiliarios asociados, será sometida al conocimiento y resolución de la Comisión de Ética y Disciplina, de acuerdo a las reglas fijadas por ACOP-CAMARA, antes de iniciar un juicio arbitral o de otro orden. Si un agente inmobiliario asociado es acusado de prácticas reñidas con la ética profesional o es requerido para presentar antecedentes en cualquier procedimiento disciplinario,

estará obligado a presentar todas las evidencias que se le soliciten, dentro del plazo que al efecto le fije la Comisión de Ética y Disciplina de ACOP-CAMARA. Si existiere cualquier dificultad o conflicto en relación a agentes inmobiliarios no asociados, la Comisión de Ética y Disciplina gozará de la facultad de instar a dichos agentes a someter el conocimiento y resolución de la controversia a esta Comisión, lo cual tendrá, en todo caso, el carácter de voluntario. (www.acop.cl)

2.9.2.- COPROCH (Asociación Gremial de Corredores de Propiedades de Chile, Cámara Inmobiliaria)

Esta entidad sin fines de lucro, fue creada a principios de los años 80 cuyo principal objetivo ha sido el de promover el desarrollo, racionalización y protección de las actividades relacionadas con el mundo inmobiliario.

COPROCH A.G. desarrolla regularmente cursos presenciales de corretaje de propiedades, administración de condominios y tasación de bienes raíces urbanos y rurales, con el objetivo de profesionalizar la actividad inmobiliaria en los señalados campos. Estos cursos, están destinados a personas interesadas en la actividad inmobiliaria y a agentes inmobiliarios activos en el mercado.

Comité de Ética y Disciplina

Corresponde al Comité de Ética y Disciplina de COPROCH A.G. velar por el estricto cumplimiento de los principios éticos y el debido prestigio y la conveniente seguridad que debe rodear las funciones de confianza propias a las actividades de los Corredores de Propiedades, Gestores inmobiliarios, administradores de Condominios, Asesores y Tasadores Inmobiliarios Asociados a COPROCH A.G., en sus relaciones con los clientes, otros asociados, colegas de actividad no asociados y con el público en general que acude a solicitar sus servicios. Además el comité debe velar por la unidad gremial, la integridad patrimonial y el prestigio de la Asociación, estando facultado para juzgar y sancionar toda conducta de un asociado o grupo de asociados que lesione los principios señalados precedentemente o que vulnere la unidad gremial, afecte el patrimonio de la Asociación o dañe el prestigio institucional, en conformidad a la Ley, estos

Estatutos y el Reglamento de Ética y Disciplina.

¿Quiénes pueden denunciar?

Cualquier asociado a COPROCH A.G., cualquier colega de actividad no asociado, cualquier particular, o el Presidente de COPROCH, con acuerdo de los dos tercios de los Directores en ejercicio, podrá denunciar a un socio o grupo de socios de la Institución, mediante una presentación escrita que contendrá una relación de los hechos y la infracción de la cual serían constitutivos. (www.coproch.cl)

CAPITULO 3: LA CORREDORA DE PROPIEDADES COMO EMPRESA INMOBILIARIA

Desde el momento en que la actividad inmobiliaria transa bienes raíces, podemos decir que es una actividad comercial que para ser ejercida conforme a derecho, requiere constituirse como empresa, ya sea una E.I.R.L (empresa individual de responsabilidad limitada) o empresa limitada.

¿Cuáles son las ventajas comparativas que ofrece una corredora?

Frente a la posibilidad de que una persona venda personalmente su propiedad sería, principalmente, saber que deja su propiedad en manos profesionales que conocen el funcionamiento del mercado inmobiliario. Vender por sí mismo la casa para ahorrarse la comisión de un corredor, puede llegar a ser muy mal negocio, ya que puede cometer errores y vender mal su propiedad. Al final, lo que pensó iba a ser un negocio, puede terminar con demandas, malos ratos, pérdida de tiempo y de dinero.

3.1.- EL MERCADO INMOBILIARIO

Desde la época de la Colonia hasta terminada la II° Guerra Mundial, Chile fue un país cuya economía se fundamentaba principalmente en la actividad agrícola, pero a mediados del siglo XX, se produce un giro con la industrialización, que conllevará la inmigración masiva a la ciudad, de manera que el mercado inmobiliario se desarrolló enormemente a partir de entonces.

“El gobierno del Presidente Frei incentivó a partir del año 1998 un beneficio tributario a todas aquellas personas que compraban propiedades. Este incentivo tributario, además del beneficio de generar nuevos empleos en la industria de la construcción, trajo como consecuencia en el corto plazo un rápido crecimiento de la demanda dentro del sector inmobiliario. Dado que el beneficio tributario se hacía rápidamente efectivo al momento de la declaración anual de renta a personas

naturales que adquirirían viviendas habitacionales del tipo DFL2. Otro de los incentivos aplicados fue la baja en la tasa de interés que disminuyó el costo del crédito, tanto para las personas como para las constructoras en el ámbito del financiamiento del capital de trabajo. Por lo tanto el costo del financiamiento se hizo menor para los compradores como también para los proveedores de los proyectos.

El gran despegue de la oferta del sector inmobiliario se presentó a partir del segundo semestre del año 1999 (después de la crisis asiática), sin embargo, la demanda del sector comienza a reactivarse a partir del segundo semestre del año 2000, presentando la cifra más alta de demanda a partir del segundo semestre del año 2000, cifra que ha mantenido un crecimiento leve pero sostenido hasta la fecha.

En efecto, el mercado inmobiliario ha sido prospero y ha mostrado varios cambios, por ejemplo, hoy en día se está vendiendo/comprando mucho “en verde”, como señala el artículo “Venta de departamentos sube un 10% en 2013 y precios de viviendas se mantendrá en 2014”, por la periodista Cristina Cáceres para Emol el 22 de enero de 2014: *“SANTIAGO.- Un total de 26.443 departamentos se vendieron el año pasado, lo que representa un aumento de 9,8% con respecto al año 2012. De esta forma, se ha ido consolidando la demanda por este tipo de vivienda en los últimos años, según lo informó este martes el gerente de estudios de la Cámara Chilena de Construcción, Javier Hurtado.*

Por ejemplo, si se observa el total de ventas de viviendas de 2013, estas anotaron un crecimiento de apenas un 0,2% con respecto al año previo, lo que se explicaría entonces solamente por la alza en la venta de los departamentos, puesto que la venta de casas se contrajo un 17,4%.

“En los últimos 10 años la importancia de los departamentos es mayor: ya estamos hablando que un 71% de lo que se vende son viviendas de este tipo y el resto son casas, por lo que se está viendo un cambio súper relevante en lo que el consumidor está queriendo, que es un departamento chico, frente a casas”,

La compra en verde: mención especial merece esta modalidad dentro del mercado inmobiliario, por cuanto ha crecido mucho en los último 10 años. Regulada por la Ley N°20.007, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, consiste en adquirir una vivienda que se proyecta construir o se está construyendo recién. Este sistema en alza, posee varios aspectos positivos:

“¿Qué beneficios comerciales tiene comprar en verde?”

Entre los beneficios de comprar en verde se puede encontrar:

- * Descuentos entre el 3% y 5% del valor final
- * Elección de las mejores viviendas en términos de ubicación
- * Elección de vivienda con mayor metraje
- * Posibilidad de redistribución del espacio.

¿Qué debe tener la promesa de compraventa en verde?

La promesa de compraventa debe, además de cumplir con los requisitos generales, tener:

- * Una póliza de seguro o boleta bancaria, que garantice la recuperación del dinero pagado o,
- * Una cuenta de ahorro o depósito a plazo a favor del vendedor y que se le entrega una vez que la propiedad se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del comprador.

¿Puedo perder mis ahorros al comprar en verde?

No. La legislación actual obliga a garantizar la recuperación del dinero pagado por concepto de pie si las inmobiliarias o empresas constructoras no cumplen con los compromisos.

¿Qué pasa si la constructora o inmobiliaria quiebra?

En caso de quiebra de la constructora o inmobiliaria, no se pierde el dinero. El comprador puede cobrar la póliza del seguro o la boleta bancaria contratados por el vendedor.

¿Qué pasa si la constructora o inmobiliaria no cumple con la entrega de la vivienda?

El comprador puede cobrar el seguro de la póliza o hacer efectiva la boleta bancaria, recuperando los dineros entregados a la constructora o inmobiliaria: Sin perjuicio de las acciones civiles que procedan y a que de lugar el respectivo contrato de promesa de compraventa.

¿Qué pasa si desisto de la compra?

En el contrato de promesa de compraventa generalmente se establecen sanciones que pueden significar una parte, el total o un porcentaje del dinero entregado.

¿Cómo me protege la nueva ley?

La Ley 20.007 protege al comprador obligando a las inmobiliarias o empresas constructoras a garantizar la recuperación del dinero pagado si no cumple con el compromiso establecido en la firma del contrato de promesa de compraventa.

¿Quién contrata el seguro?

La póliza de seguro o la boleta bancaria debe ser contratada por la inmobiliaria o empresa constructora que vende el bien raíz.

¿La póliza de seguro me cubre solamente el dinero entregado como pie o también cubre los ahorros?

La póliza cubre aquellos dineros entregados por concepto de pie a la constructora

o inmobiliaria.

Los ahorros que se encuentran en una cuenta de ahorro o depósito a plazo no es necesario que sean asegurados, ya que se entregarán una vez firmado el contrato de compraventa. (www.conadecus.cl)

3.2- ANÁLISIS PREVIO A SU CREACIÓN

Las empresas suelen nacer a partir de un contexto, histórico, social, económico, sociológico, principalmente. En general, una persona de personalidad emprendedora detecta una determinada carencia en el mercado y luego ofrece el producto o servicio que otros requieren. Este ofrecimiento se da a través de la empresa que crea para satisfacer la demanda.

En este sentido, en los últimos 30 años, producto del sostenido auge económico del país, se ha detectado por una parte, que la compra de la propiedad para vivir, se está realizando cada vez más joven y, por otra, que el mercado de la segunda vivienda, ha aumentado de manera sostenida. Además, ha aumentado la cantidad de personas que optan por la compra de un bien raíz cuando se trata de invertir su dinero.

En este contexto socio-económico, el corredor de propiedades adquiere particular relevancia, por cuanto la compraventa, arrendamiento y otras gestiones vinculadas a la actividad inmobiliaria, pasan por esta persona.

El análisis previo debe tener en cuenta varios factores, a saber:

- 1.- Idiosincrasia: Chile es un país donde tener una casa o departamento propio donde vivir, forma parte de las exigencias sociales, junto con estudiar, trabajar, casarse y tener hijos. Por esto, el rol del corredor de propiedades adquiere relevancia.
- 2.- Público objetivo al cual se ofrecerá los servicios
- 3.- Análisis FODA:

a) Fortalezas: equipo diverso (abogados, arquitectos, ingenieros comerciales) y altamente especializado. Disposición 24/7, trabajando por turnos.

El hecho de no requerir una gran inversión inicial, es otra ventaja al momento de analizar el ingreso al negocio.

b) Oportunidades: la expansión del mercado inmobiliario; la estabilidad económica de Chile. Precisar qué nichos del mercado pueden ser desarrollados y se pueden penetrar.

c) Debilidades: no tener un nombre conocido en el rubro del corretaje. La existencia de corredoras grandes y con años de trayectoria.

d) Amenazas: la competencia. La amenaza de competidores, tanto los que ya están en el mercado, como los que se van incorporando, ya que hasta ahora casi no hay berreras de entrada.

4.- Grado de conocimiento especializado que tiene el equipo de trabajo. Experiencia del mismo.

5.- Variables económicas del momento: nos es lo mismo crear esta empresa en un momento de boom inmobiliario que de contracción económica. Evolución del negocio en los últimos 10 años; prever tendencias para los próximos cinco años.

6.- Eventuales competidores y cuál será el valor agregado que se ofrecerá.

7.- Estrategias de marketing para posicionar la empresa.

8.- Estudio de mercado.

3.3.- PROPÓSITO, MISIÓN Y OBJETIVOS

Propósito: Posicionarse en el competitivo mercado del corretaje de propiedades comercializando servicios intangibles como corredora de propiedades. Así también, satisfacer la necesidad de obtener una atención integral, entendiéndose por esto que sea completa y acabada, en servicio de la propiedad arrendada, además de incorporar la seguridad de pago de la renta de arrendamiento en el período pactado.

La misión: de una empresa, consiste es la razón de ser de su actividad, en este sentido, responde a la pregunta ¿Qué necesidad del mercado voy a satisfacer? En el caso de una empresa de corretaje de propiedades, la misión será satisfacer los requerimientos de viviendas para arrendar o comprar y asesorías de inversión inmobiliaria, principalmente. De esta manera, se distinguirá entre sus pares, la empresa de corretaje que ofrezca el mejor servicio, sobre la base de colaboradores del más alto nivel profesional.

La misión implica no solamente precisar la necesidad que se va a satisfacer, sino también quiénes serán los clientes a los cuales se atenderá. De esta manera, el ámbito de actividad de la empresa, será:

- a.- Empresas y personas que quieren ofrecer o buscar propiedades para arrendar.
- b.- Empresas y personas que desean vender o comprar propiedades, ya sea para uso habitacional o comercial.
- c.- Empresas o personas que requieren que les administren la propiedad.

En definitiva, la misión consiste en otorgar un servicio de corretaje, administración y aseguramiento de renta de arrendamiento, comprometiéndose con sus clientes al pago de la renta en la fecha estipulada por contrato. La empresa de corretaje debe buscar la confluencia tanto de quienes ofrecen como de quienes buscan propiedades para arriendo o compraventa principalmente, como de servicios y productos afines, ahorrando tiempo y energía a los clientes, además de evitar estafas y pleitos innecesarios al escoger con rigurosidad y profesionalismo las propiedades objeto de los contratos. Por ejemplo, evitar el engorroso y estresante trámite de desalojo de un arrendatario incumplidor.

Objetivos

- a.- ser intermediario entre el arrendador y el arrendatario, así como entre el vendedor y el comprador de un bien raíz.

- b.- Contar con una gama de proyectos y alternativas de inversión inmobiliaria.
- c.- Ofrecer a los clientes el bien raíz que ellos necesitan, ya sea para arrendar o para comprar.
- d.- Entregar información completa acerca de las alternativas de financiamiento (bancos, financieras, empresas de mutuo hipotecarios).
- e.- Desarrollar inversiones inmobiliarias mediante la búsqueda de inversionistas
- f.- Asesorar al cliente en cuanto a seguros.
- g.- Lograr conformar una cartera de clientes que permita rentabilidad a la empresa y posibilidades de expansión a mediano plazo (3-5 años).

3.4.- CÓMO CREAR UNA EMPRESA DE CORRETAJE

Esta gestión requiere la colaboración de un abogado, quien redactará una escritura. En ésta, debe individualizar los nombres de los socios, sus aportes y el giro de la sociedad. Luego, la llevará a la notaría. Una vez aprobada por el notario, los socios deben concurrir a firmarla. Entonces, el abogado se ocupa de legalizarla en tres ejemplares más un extracto. Después, con las copias de la escritura, el abogado se encargará de publicar el extracto en el diario oficial. Finalmente, debe ir a la cámara de comercio para inscribir la sociedad. Una vez constituida, ésta tiene un plazo de dos meses para iniciar actividades en el SII.

Una vez en funcionamiento, la empresa de corretaje deberá cumplir con todas las obligaciones legales propias de una empresa: pago de impuesto a la renta, leyes laborales para los trabajadores, pago de IVA, etc.

Cabe señalar que la Ley sobre impuestos y servicios, D.L. N°825 de 1974, posteriormente reemplazado por el D.L. N°1606 (publicado en el Diario Oficial el 3 de diciembre de 1976), establece un impuesto a beneficio fiscal sobre la venta y servicios. En este contexto, los corredores de propiedades tributan en la primera categoría del impuesto a la renta, en conformidad al artículo 20 N°4 de esta ley, por ende, las comisiones que perciban corresponden a servicios afectos a la ley del IVA, con una tasa del 19% sobre el monto de la comisión.

Al cierre del negocio, el corredor de propiedades debe entregar a su cliente una

factura, como comprobante del pago recibido. En ella, se debe indicar separadamente el monto de la comisión y del impuesto al valor agregado que corresponda.

3.4.1.- Modelo Constitución de Sociedad empresa de corretaje

CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD “B & S PROPIEDADES LIMITADA”

En....., a.... de..... del año 20...., ante mí,....., de nacionalidad....., de profesión abogado, Notario Público de....., con oficio en calle/avenida..... N°, comuna de, ciudad de, comparecen: por una parte, don/ña, de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida N°, departamento, comuna de, en la ciudad de; y por la otra parte, don/ña, de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado en N°....., departamento....., en la comuna de....., en la ciudad de....., los comparecientes mayores de edad, quienes me acreditan sus identidades con las cédulas mencionadas, y exponen que han convenido en la celebración del siguiente contrato de sociedad: PRIMERO: Que por este instrumento, los comparecientes constituyen una sociedad de responsabilidad limitada, que se regirá por las estipulaciones contenidas en esta escritura; por las normas establecidas en la Ley número tres mil novecientos dieciocho, de mil novecientos veintitrés, sus modificaciones y además normas aplicables y en especial, por las reglas aplicables a las sociedades colectivas.- SEGUNDO: El nombre o razón social será “B & S Propiedades Limitada”. Sin embargo, la sociedad podrá actuar válidamente ante terceros, incluso ante Bancos, instituciones financieras y entes del Estado utilizando el nombre de fantasía “A&S Ltda.”.- TERCERO: El domicilio de esta sociedad será la ciudad de....., sin perjuicio que pueda establecer agencias, sucursales o establecimientos y desarrollar su giro en otro punto del país y en el extranjero.- CUARTO: El objetivo de la sociedad será efectuar, realizar y ejecutar servicios de corretaje y administración de propiedades. Asimismo, la sociedad podrá efectuar las siguientes actividades complementarias a su objeto, sin que su enumeración sea limitativa o taxativa: a) Adquirir, enajenar, gravar, vender, hipotecar o constituir otra clase de garantías a favor o

en contra de la sociedad, toda clase de bienes muebles e inmuebles; b) Establecer, construir y operar una oficina de propiedades con todas las instalaciones que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto; c) Prestar servicios y asesorar en actividades administrativas, contratar y subcontratar los servicios necesarios para el cumplimiento del objeto social y celebrar toda clase de actos y contratos con ese fin; y d) Ejecutar y desarrollar toda clase de actividades y contratos que sean necesarios para desarrollar a cabalidad el objeto de la sociedad.- QUINTO: El capital de la sociedad es de(indicar la cifra en letras) unidades de fomento, que según su equivalencia en moneda nacional a la fecha de la presente escritura, equivale a (indicar la cifra en letras) pesos, el que se aporta de la siguiente forma: a) (nombre), aporta la suma de (la cifra en letras) unidades de fomento, equivalentes a pesos, representativa del por ciento de los derechos del capital y haber sociales, que paga al contado y en dinero efectivo ingresando en este acto a la caja social b) (nombre), aporta la suma de (la cifra en letras) unidades de fomento, equivalentes a pesos, representativa del (la cifra en letras) por ciento de los derechos del capital y haber sociales, que paga al contado y en dinero efectivo, ingresando en este acto a la caja social.- SEXTO: Los socios limitan sus responsabilidades hasta el monto de sus respectivos aportes.- SÉPTIMO: Las utilidades y pérdidas se repartirán entre los socios por partes iguales en relación al monto de sus respectivos aportes.- OCTAVO: La administración y representación de la sociedad y el uso de la razón social corresponderá indistinta y separadamente a uno cualquiera de los socios, señores(as) y, quienes actuando en la forma señalada y haciendo uso de la razón social, tendrán las siguientes atribuciones: a) abrir cuentas corrientes bancarias de depósitos y de ahorro en moneda nacional o extranjera; b) girar y sobregirar en cuenta corriente y dar orden de cargo en cuenta corriente mediante cualquier procedimiento; c) girar, depositar, endosar, cobrar, revalidar, cancelar, dar orden de no pago y hacer protestar cheques y otros documentos a la vista; d) retirar talonarios de cheques, solicitar y reconocer saldos, abrir y cerrar cuentas de ahorro a la vista o a plazo y realizar depósitos y retiros o giros en las mismas; e) girar, aceptar, receptar letras de cambio, pagarés, cheques, y cualesquier otro documento representativo de dinero, valores o bienes; f) contratar toda clase de operaciones de crédito con bancos e instituciones financieras, de crédito, nacionales o extranjeras, bajo cualquier modalidad, y en especial las que establece la ley dieciocho mil diez, sea bajo la forma de apertura de líneas de crédito, préstamos o mutuos, préstamos con letras o avances en cuenta corriente, con garantía y sin ella, en moneda nacional o extranjera; g) abrir créditos simples o documentarios, revocables e irrevocables, divisibles e indivisibles, confirmados o inconfirmados; h) autorizar cargos en cuenta corriente; i) realizar toda clase de depósitos bancarios, o en cuenta corriente, para boletas bancarias de garantía o para cualesquier otro fin; j) operar en forma amplia

en el mercado de capitales y de inversiones; k) adquirir derechos en fondos mutuos de cualesquier tipo; l) cobrar y percibir judicial y extrajudicialmente cuanto se adeude a la sociedad; m) otorgar recibos, finiquitos y cancelaciones; n) entregar y retirar bienes y documentos en custodia, cobranza y garantía; o) arrendar cajas de seguridad, abrirlas y retirar lo que en ella se encuentre, y poner término a su arrendamiento; p) celebrar, modificar y dejar sin efecto, anular, resolver, resciliar, prorrogar, terminar, disolver, renovar, renunciar a la acción resolutoria y poner término a toda clase de contratos o actos jurídicos; q) comprar, vender, permutar, aportar y en general enajenar toda clase de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, valores mobiliarios y acciones, pactando precios, condiciones, plazo y demás cláusulas, estipulaciones y modalidades, con o sin pacto de retrocompra, actos que pueden tener por objeto sea el usufructo, derechos personales sobre los mismos, o sobre una parte o cuota de ellos; r) celebrar toda clase de contratos preparatorios, entre ellos el contrato de promesa de prestación de servicios tangibles e intangibles y el contrato de opción de leasing sobre toda clase de bienes; s) celebrar contratos de compra y venta sobre toda clase de bienes; t) dar y tomar en arriendo toda clase de bienes con o sin opción de compra; u) convertir intereses y multas; v) contratar y modificar seguros que caucionen toda clase de riesgos, cobrar pólizas, endosarlas y cancelarlas; w) realizar toda clase de operaciones de bolsa y corretaje; x) celebrar toda clase de contratos y de cuentas en participación; y) comprar y vender bonos, acciones y valores mobiliarios en general, con y sin garantía, con o sin pacto de retroventa o recompra; z) suscribir bono letras de crédito y acciones; aa) contratar y poner término a prestaciones de servicios profesionales, contratos de trabajo y estaciones servicio; bb) realizar y pactar la extinción de toda clase de obligaciones por pago, novación, compensación o cualquier otra forma de extinguir obligaciones; cc) convertir, aceptar y pactar estimaciones de perjuicios, cláusulas penales y multas; dd) ingresar a sociedades ya constituidas, constituir sociedades de cualquier tipo, cooperativas, asociaciones gremiales, asociaciones o cuentas en participación, sociedades anónimas, modificarlas o disolverlas, liquidarlas, dividir las, fusionarlas y transformarlas de un tipo a otro; ee) formar partes de comunidades, pactar indivisión, designar administradores pro indivisos; ff) representar la sociedad con voz y voto en las sociedades de que forme parte; gg) dar y tomar bienes en hipoteca; hh) posponer, alzar, cancelar hipotecas, incluso con cláusula de garantía general; ii) dar y recibir en prenda bienes muebles, valores mobiliarios, derechos, acciones y demás cosas corporales o incorporales, sea en prenda civil o comercial, de cualquier tipo o mediante prendas especiales y cancelarlas; jj) aceptar fianzas, simples y solidarias; kk) aceptar, posponer y cancelar toda clase de garantías; ll) conceder quitas o esperas; mm) nombrar agentes, representantes y comisionistas; nn) celebrar contratos de corretaje o mediación, distribución y comisiones para comprar y vender; ññ) hacer y aceptar adjudicaciones de toda clase de bienes; oo) pagar en efectivo, por dación en pago, por consignación, por subrogación, por

sección de bienes, todo lo que la sociedad adeudare y en general extinguir las obligaciones; pp) constituir y pactar domicilios especiales; qq) solicitar propiedad comercial sobre marcas comerciales, modelos industriales, patente de invención, pudiendo oponerse a inscripciones y registros de terceros y transferir y adquirir las mismas; rr) realizar trámites en el Servicio de Impuestos Internos, Servicio de Aduanas, Administradoras de Fondos de Pensiones, Bancos y Corporación de Fomento de la Producción; ss) inscribir, adquirir y enajenar propiedad intelectual; tt) enviar, recibir y retirar toda clase de correspondencia certificada o no, giros y encomiendas; uu) celebrar toda clase de contratos de contratación a suma alzada o por administración; vv) presentarse a toda clase de propuestas y registros de contratistas y firmar los documentos que se requieran al efecto; ww) representar en juicio a la sociedad ante toda clase de tribunales, ordinarios y especiales establecidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil. Se confiere especialmente las facultades de desistirse en primera instancia o de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, renunciar los recursos de términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros la facultad de administradores, aprobar convenios judiciales y extrajudiciales, percibir, otorgar quitas o esperas y absolver posiciones. La facultad de transigir comprende también la transacción extrajudicial; xx) otorgar mandatos generales o especiales pudiendo otorgar a su vez a los mandatarios de conferir mandatos y revocarlos, modificarlos y delegar en todo o en parte sus atribuciones de administración. No será necesario acreditar frente a terceros que el administrador ejerce se facultades dentro del ámbito de los giros sociales.-

NOVENO: La sociedad comenzará a regir de la fecha de le presente escritura y tendrá una duración de diez años. Sin embargo, este plazo se renovará tácita, sucesivamente y por períodos iguales, si ninguno de los socios manifiesta su voluntad contraria por medio de una escritura pública que se subinscribirá al margen de la inscripción del extracto del pacto constitutivo en el Registro de Comercio, todo con una anticipación mínima de seis meses de fin del período que estuvieron en curso.-

DÉCIMO: En caso de fallecimiento de uno de los socios, la sociedad continuará con el o los socios sobrevivientes y estando obligado éste o éstos a pagar a los herederos naturales el monto del capital aportado en un máximo de tres años, siempre y cuando el o los socios fallecidos no hubiesen testado su participación en la sociedad. En el caso que existiese más de un heredero testamentario, éstos deberán designar un mandatario común para actuar ante la sociedad. En este caso, la administración y uso de la razón social la tendrá solamente el o los socios sobrevivientes, quienes tendrán las facultades indicadas en la cláusula octava.-

UNDÉCIMO: Las diferencias que ocurran entre los socios en su calidad de tales o entre éstos y la sociedad o sus administradores, sea durante la vigencia de la sociedad o durante su liquidación, será resuelta sin forma de juicio y sin ulterior recurso, por un árbitro arbitrador, designado por las partes de común acuerdo y en su defecto por la justicia ordinaria.-

DÉCILOSEGUNDO: En caso de insolvencia o quiebra de un socio, la sociedad no se disolverá y el socio afectado continuará en la sociedad representado por quien corresponda según la Ley, pero este representante no ejercerá facultades de administración y de representatividad legal.-
DÉCIMOTERCERO: La incapacidad sobreviniente de uno de los socios, no pondrá término a la sociedad y se aplicará lo dispuesto en la cláusula décima de este instrumento para el caso de fallecimiento. DÉCIMOCUARTO: Los socios tendrán derecho a retirar, a cuenta de utilidades, las cantidades que de común acuerdo fijaren con la periodicidad que estimaren conveniente.-
DÉCIQUINTO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura y su extracto, para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones y publicaciones pertinentes.- Minuta redactada por el(la) abogado(a) (nombre completo).- En comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el notario que autoriza. SE DA COPIA. DOY FE.-

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

Una vez constituida la empresa de corretaje de propiedades, se debe dar el primer paso:

a.- Captar clientes, para ello, se debe crear una página web, además, disponer de una cantidad de dinero para publicar avisos en diarios y revistas (que es escogerán dependiendo del segmento al cual se enfocará la oficina), imprimir tarjetas y dar a conocer la empresa a través de relaciones sociales. Según estudios de marketing, la mejor publicidad, es el “boca a boca”, ya que la gente llega a la oficina del abogado, la consulta del médico o un determinado restaurante, por el dato, la recomendación de familiares y amigos: el “boca a boca”.

b.- Una vez que se contacta a un potencial cliente, se debe coordinar una reunión, para conocerlo personalmente. Siempre es mejor el trato directo y personalizado. En esta reunión, se toma nota de sus requerimientos: si necesita arrendar, quiere vender o solicita una administración.

c.- La etapa siguiente, es visitar la propiedad y pedir la documentación que acredite quién es el propietario, ubicación y características del inmueble, constatar que tiene sus contribuciones al día, etc.

d.- Después de aceptar la propiedad, el corredor se reúne nuevamente con el cliente, negocian el contrato y los firman.

e.- Se publicita la propiedad por los canales predeterminados que tenga la corredora.

f.- Se lleva al día con la lista de interesados, sus datos y documentos requeridos (tres últimas liquidaciones de sueldo, contrato de trabajo, DICOM, verificación de existencia de bienes patrimoniales).

g.- Se celebra el contrato.

i.- El arrendatario queda con las llaves de la propiedad, el arrendador con el depósito del mes de garantía y el primer mes de arriendo. Por su parte, la corredora, queda con su porcentaje.

3.5.- EL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES

Como la ley no lo ha definido, la doctrina ha elaborado una definición en base al concepto de los corredores en general señalado en el artículo 48 de Código de Comercio y del artículo 1° del Reglamento de Corredores de Propiedades: “es un contrato preparatorio, con individualidad propia, mediante el cual una persona llamada corredor o mediador se obliga a facilitar la conclusión de una operación sobre un inmueble.”⁷

Entre las características de este contrato, encontramos principalmente, que es:

1°) Preparatorio: en el sentido que no es un fin en sí mismo, por cuanto tiende a preparar la conclusión de un contrato definitivo, normalmente de arriendo o compraventa.

2°) Oneroso: Artículo 1140, *El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.*

3°) Conmutativo: ya que, de acuerdo al artículo 1441, *“El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez”.*

4°) Un acto de mediación: ya que el corredor es eminentemente un mediador, cuyo trabajo consiste principalmente en gestionar el acuerdo entre partes para contratos que recaen sobre inmuebles.

5°) Bilateral: por cuanto requiere el acuerdo de voluntades de las partes, con vistas a producir efecto(s) jurídico(s), ya sea crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones entre dos o más personas. Artículo 1439: *El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.*

6°) Patrimonial: por cuanto subyace un interés económico referido a lo que muchas veces es la pertenencia más importante en la vida de las personas; el

⁷ Patricio Figueroa Velasco: Régimen legal de los corredores de propiedades, pág. 147

bien raíz.

7º) Innominado: pues no ha sido normado por el legislador en códigos ni leyes especiales p generales.

8º) Consensual: en el sentido que basta el acuerdo verbal entre el corredor y el cliente para perfeccionar el contrato. Sin embargo, la forma más frecuente es la firma de un contrato por escrito que, en conformidad al artículo 14 del Reglamento de Corredores de Propiedades, debe contener, a) fecha de la orden, plazo por el cual la orden otorgada y si es o no exclusiva; b) nombre, apellidos y domicilio del comitente; c) Operación de que se trata; d) Ubicación y características del negocio o propiedad; y e) Condiciones de la operación con expresión de valor, forma de pago, deudas que gravan el negocio o inmueble y demás antecedentes de importancias. Cada minuta deberá firmarse por duplicado, por el comitente y el corredor, las que quedarán en poder de cada una de las partes.

¿Cuántas partes intervienen en el contrato de corretaje?

1.- El corredor: es la persona (natural o jurídica), que tienen como profesión el prestar su mediación asalariada a los interesados en convenir operaciones contractuales sobre bienes raíces.

2.- El cliente: es la persona que encarga al corredor la mediación en las gestiones sobre inmuebles, remunerándolo en base al valor convenido.

¿Cuáles son los elementos del contrato de corretaje?

1.- El acto de mediación: en cuanto a que la actividad profesional del corredor de propiedades, precisamente media entre su cliente y el potencial arrendatario o comprador, de manera tal que su gestión tiende a facilitar y obtener la conclusión del negocio que se le ha encargado.

2.- El derecho de corretaje: que corresponde a la remuneración del corredor, también llamada “comisión” por las negociaciones que haya materializado en virtud de su mediación.

3.5.1.- Modelo Formulario tipo de contrato de corretaje o mediación (para vendedor)

Asociación de Corredores de Propiedades de Santiago Contrato de corretaje o mediación (para vendedor)

En Santiago de Chile, a.....de.....de 20....., entre don/doña, que en lo sucesivo se denominará “**EL MANDANTE**”, y don/doña....., Corredor de Propiedades, con domicilio en....., que en lo sucesivo se denominará “**EL CORREDOR**”, ambos mayores de edad, se ha convenido en el contrato de mediación o corretaje que consta de las cláusulas siguientes:

PRIMERO: El mandante desea vender la propiedad ubicada en....., en el precio de UF..... (indicar con letras la cantidad).

Las características de esta propiedad se especificarán en minuta aparte que formará parte integrante de este convenio.

SEGUNDO: El mandante encomienda al corredor -en forma exclusiva- la ejecución de los actos inherentes a su giro profesional tendientes a facilitar la venta del inmueble ya individualizado, encargo que el corredor acepta.

TERCERO: La duración de este contrato será de..... días a contar de esta fecha, plazo que se entenderá tácitamente renovado por períodos iguales de..... días cada uno, mientras cualquiera de las partes no desahucie por escrito el contrato antes del vencimiento del período correspondiente.

CUARTO: El corredor sólo tendrá derecho a que el mandante le remunere su trabajo en caso de convenir por escrito el cierre de negocio sobre la propiedad individualizada en la cláusula primera, en los siguientes casos: a) Cuando siendo el contrato con “orden exclusiva” el negocio se cerrare por el mandante durante la vigencia de este contrato, con o sin intervención del corredor; b) Cuando el negocio se cerrare durante la vigencia de este contrato con persona a quien haya

ofrecido el inmueble al corredor, y c) Cuando el negocio se formalizare vencido el plazo de este contrato, pero con una persona a la cual el corredor haya ofrecido el inmueble durante la vigencia de este mandato.

QUINTO: La remuneración del corredor en todos los casos señalados en el número anterior, será del 2% (dos por ciento) del precio en que el mandante haya cerrado el negocio de venta de la propiedad. Pagará, además, el impuesto de servicios, si procediere. La comisión que no se pague oportunamente se reajustará según la variación del IPC.

SEXTO: Cualquier dificultad que pueda producirse entre las partes en relación a este contrato, será resuelta en calidad de árbitro arbitrador, sin forma de juicio y sin ulterior recurso, por don/doña.....

SÉPTIMO: Para Todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan domicilio en Santiago.

Se firma el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada parte.

.....

Mandante
R.U.T.

.....

Corredor de Propiedades
R.U.T.

3.5.2.- Formulario tipo de contrato de corretaje o mediación (para comprador)

Asociación de Corredores de Propiedades de Santiago
Contrato de corretaje o mediación (para comprador)

En Santiago de Chile, a.....de..... de 20..., entre don/doña....., que en lo sucesivo se denominará “**EL MANDANTE**” y don/doña....., Corredor de Propiedades, con domicilio en, que en lo sucesivo se denominará “**EL CORREDOR**”, ambos mayores de edad, se ha convenido en el contrato de mediación o corretaje que consta de las cláusulas siguientes:

PRIMERO: El mandante desea comprar una propiedad de un precio aproximado de UF..., cuyas características principales se indican al final del contrato.

SEGUNDO: El mandante encomienda al corredor -quien acepta- la ejecución de todos los actos propios de su giro profesional, tendientes a poder materializar la compra de una propiedad de las características ya indicadas. El corredor se obliga especialmente a buscar al mandante este tipo de propiedad entre las que puedan vender particulares u otras oficinas de corretaje, ofreciéndose las oportunidades al mandante.

TERCERO: La duración de este contrato será de..... meses a contar de esta fecha, renovándose automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes manifestare por escrito a la otra con anticipación al vencimiento del período que esté corriendo su intención de no renovar el contrato.

CUARTO: El corredor únicamente tendrá derecho a cobrar remuneración al mandante por el trabajo que se obliga a efectuar en el caso de que por su mediación en mandante compre una propiedad. La remuneración será del 2% (dos por ciento) del valor de compra de la propiedad y se pagará al formalizarse por escrito el cierre del negocio. En caso de no pago oportuno, la comisión se reajustará conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor.

QUINTO: En cumplimiento de las obligaciones que el corredor contrae mediante este contrato, se faculta al mandante para visitar las siguientes propiedades:

SEXTO: Cualquier dificultad que pueda producirse entre las partes con motivo del presente contrato de corretaje, será resuelta en calidad de árbitro arbitrador, sin forma de juicio y sin ulterior recurso,
por don/doña.....

SÉPTIMO: Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan domicilio en Santiago.

Se firma el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada parte.

.....

Mandante
R.U.T.

.....

Corredor de Propiedades
R.U.T.

Características del inmueble que desea comprar el mandante:

.....
.....
.....
.....

CAPITULO 4: PERSONAS QUE PARTICIPAN EN LA GESTIÓN INMOBILIARIA.

4.1.- PERSONAS NATURALES: Estas son el Abogado Inmobiliario, el Tasador Inmobiliario, el Notario, el Conservador de Bienes Raíces y el Archivero Judicial.

4.1.1.- El Abogado Inmobiliario

Este profesional es clave en la gestión inmobiliaria, por cuanto en su trabajo recae la legalidad de todos los actos y contratos que se realizan en esta actividad. Por lo mismo, resulta recomendable contratar sus servicios para redactar los contratos, realizar los estudios de títulos, que expongan de manera fehaciente la situación jurídica de un inmueble y redactar la escritura de compraventa del mismo.

El abogado debe solicitar los siguientes documentos generales para poder realizar un estudio de título:

1.- Certificados otorgados por el Conservador de Bienes Raíces (CBR).

a) Certificado de dominio vigente: se tiene acceso con el registro de propiedad, pues ahí aparece quién es el propietario.

b) Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones. Aquí aparece el nombre del actual propietario. Es más completo que el título de dominio vigente, ya que aquí aparece la historia de la propiedad.

2.- Copia(s) de la(s) escritura(s) pública(s) de compraventa de los últimos 15 años.

3.- Inscripciones de posesión efectiva, testamentos, herencias, escrituras de constitución de usufructo, hipoteca, prohibiciones, escrituras públicas de mandatos especiales o generales. Escritura de constitución de sociedades, modificación de sociedades, vigencias, constituciones de usufructo.

4.- Copias auténticas de partidas otorgadas por organismos como el Registro Civil. Esto, sirve para conocer el estado civil (si el cliente es soltero, debe presentar una declaración jurada de soltería), el régimen matrimonial (en el certificado de matrimonio), saber si es menor de edad (con el certificado de nacimiento). En caso de no haber testamento, se solicita la posesión efectiva en este organismo (certificado de defunción).

5.- Comprobante de pago de contribuciones.

Por otra parte, puede pedir algunos documentos específicos. Esto depende del comprador, por ejemplo, si compra una casa y quiere hacer ampliaciones.

1.- Planos de la propiedad: de electricidad, alcantarillado, cañerías de agua y de gas.

2.- Plano regulador: para comprar una propiedad sin problemas de regulación.

3.- Certificado de expropiación: tiene una vigencia de 30 días. Conviene pedir este certificado, ya que la propiedad puede estar afectada a una expropiación, ya sea total o parcial (la acera, los jardines); en este caso, el valor de la propiedad disminuye considerablemente.

4.- Certificado de número.

5.- Reglamento de copropiedad, si se trata de una casa en condominio o departamento. Los propietarios de los departamentos en que está dividido el edificio, podrán acordar reglamentos de copropiedad que los rijan en sus derechos y obligaciones recíprocas. El reglamento debe ser acordado por unanimidad y luego, reducido a escritura pública. Después, debe ser inscrito en el registro de hipotecas del CBR. Cabe señalar que tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirentes, de manera que el abogado debe entregar este documento a su cliente para evitar cualquier *impasse* a futuro. Por ejemplo, que el reglamento prohíba la presencia de animales y la persona que compra tiene un par de perros.

Ahora bien, el abogado debe ser especialista en derecho inmobiliario, ya que la ausencia de un documento, puede complicar posteriormente al cliente (comprador del inmueble). Según el tipo de vivienda, debe pedir los siguientes documentos particulares:

1.- Si el cliente compra un sitio, debe solicitar:

a) el certificado de urbanización en la Municipalidad, porque no se puede comprar un sitio que no esté urbanizado. Estaría la prohibición de cambiar de suelo cuando la propiedad es rural. No puede pasar a urbana, por lo tanto, al comprar el terreno, el abogado debe constatar si es rural o urbano, sobretodo si su cliente quiere

comprar una parcela de agrado.

b) Certificado de número, el Rol de la propiedad. Cuando se lotea una propiedad, cada parte tiene su Rol. El abogado puede requerir de una servidumbre de paso y de alcantarillado. Si se ha loteado como corresponde, a cada uno de los sitios, se le asigna un Rol para efectos tributarios (avalúo fiscal). Sin Rol, no existe para el SII; debe tenerlo para efecto de pagar el impuesto territorial (contribuciones). Al comprar una propiedad, debe completar el Formulario 2890.

c) Planos del loteo.

d) Decretos de aprobación de sub-división. Si es urbano, hasta 1.000 m²: si es rural, hasta 5.000 m². Los fundos se dividen en hijuelas.

2.- Si el cliente va a comprar una casa antigua, el abogado debe pedir los documentos generales y el certificado de número y Rol, para constatar que la calle no ha cambiado de nombre y que el número sigue siendo el mismo.

3.- Si el cliente piensa adquirir un departamento antiguo, el estudio de título, requiere,

a) Certificado que declara que está afecto a la ley de venta por piso

b) Comprobante de pago de gastos comunes.

c) Copia de la escritura pública (que se inscribe), que contiene el reglamento de copropiedad con la constancia de inscripción en el CBR. Este reglamento, normalmente lo hace la constructora o los primeros comuneros.

4.- Si el cliente va a comprar una casa nueva además de la documentación general, si la propiedad se compró recién construida, el abogado debe pedir:

a) Permiso de edificación

b) Certificado de recepción final

c) Certificado de número

d) En caso de estar afecta al DFL2, se debe solicitar copia de la escritura pública a que se redujo el permiso municipal de edificación.

e) Certificación de urbanización

5.- Si el cliente piensa adquirir un departamento nuevo, además de los documentos generales, el abogado debe solicitar:

- a) Certificado de recepción final
- b) Comprobante de pago de la última cuota de gastos comunes
- c) Certificado de aprobación de la venta por pisos y que otorga la Dirección de Obras Municipales de cada Municipalidad.
- d) Copia de la escritura en que consta el reglamento de copropiedad con la constancia de su inscripción en el CBR.
- e) Copia del permiso de edificación y recepción final reducidos a escritura pública.
- f) En el evento de estar acogido a DFL2, copia de la escritura pública donde ello consta.

6.- Si el cliente va a comprar una casa que se encuentra en condominio, además de la documentación general, se debe pedir:

- a) Plano de subdivisión con la correspondiente aprobación municipal
- b) Certificado de urbanización
- c) Certificado de número que le ha asignado una calle
- d) Ver si está acogido a DFL2
- e) Copia de la escritura pública donde se encuentra reducido
- f) Certificado de la recepción final

En cualquiera de estos casos, el abogado inmobiliario debe analizar si se trata de un bien familiar, cuyo objetivo es resguardar la vivienda que sirve de hogar. Busca la protección de la familia mediante la afectación de los bienes que le sirven de vivienda.

¿Cómo saber si un bien es familiar?

El abogado lo advierte al realizar el estudio de títulos, ya que debe pedir a) el certificado de dominio vigente y b) los datos de la persona que vende la propiedad. Si coincide la dirección del vendedor con la de la propiedad en venta, es susceptible de ser declarado bien familiar.

¿Qué ocurre si la mujer está casada bajo régimen de sociedad conyugal?

Tiene que firmar dos cláusulas: la primera, autorizando a su cónyuge a la venta y la segunda, declarando que no es bien familiar.

¿Qué pasa si el marido vende la propiedad declarada bien familiar sin autorización de su mujer? Se anula la venta.

Si el bien no es declarado bien familiar, ¿Qué debe hacer la mujer casada en régimen de sociedad conyugal?

En primer lugar, declararlo, y en segundo lugar, señalar que tampoco está en trámite de declararlo bien familiar.

¿Y qué debe hacer la mujer casada bajo régimen de separación de bienes?

Solamente señalar que la vivienda familiar no está en trámite de ser declarado bien familiar.

¿Qué ocurre cuando una de las partes (comprador o vendedor) es una sociedad?

El abogado tratará con la persona que actúa en representación de la sociedad, para ello, debe tener poder, el cual a.- tiene que estar vigente con timbre del archivo judicial acreditando vigencia y b.- debe especificar lo que puede hacer y especificar cuáles son sus facultades y atribuciones.

Además, debe pedir la siguiente documentación:

a.- La escritura de constitución de la sociedad, donde conste su razón social, domicilio, inscripción en el registro de comercio, giro acorde al trámite que se va a realizar, plazo de vigencia, si tiene o no prórroga automática (hay sociedades que simplemente se extinguen pasado cierto plazo).

b.- Deben cumplir con los siguientes requisitos: publicación dentro del plazo en el registro de comercio y verificar la correspondencia entre el extracto (publicado en

el Diario Oficial) y el pacto social.

c.- Escrituras de modificación del pacto social y cumplimiento de las formalidades en cuanto escritura pública.

d.- Escritura donde conste el poder para representar a la sociedad.

e.- Certificado de vigencia de la sociedad. Se pide en el registro de comercio del Conservador y

f.- en el caso que la escritura de constitución de la personería esté en el archivo judicial, solicitar un certificado donde conste que el poder está vigente y no ha sido revocado ni renunciado.

Una parte relevante en el trabajo del abogado inmobiliario, es el estudio de título.

¿Qué son los títulos de un inmueble?

Son todos aquellos documentos autorizados relativos al dominio, que se encuentran inscritos en el registro conservatorio del Conservador de Bienes raíces y que acreditan que la persona que se dice dueña de una propiedad, lo sea legalmente.

¿Qué debe hacer el abogado?

El rol del abogado en este punto, consiste en analizar legalmente la historia de la propiedad y constatar efectivamente que dichos títulos estén exentos de vicios legales que pudieren afectar la validez de los contratos celebrados tanto por el actual propietario, como por sus antecesores. Para esto, debe formar un legajo con las copias auténticas de todos los contratos celebrados sobre el inmueble durante los últimos diez años, ya que la ley ha establecido que, transcurrido este plazo, se sanan los vicios, defectos o nulidades en virtud de lo que se denomina prescripción adquisitiva extraordinaria.

¿Por qué el estudio de títulos debe ser realizado por un abogado?

Porque se trata de un análisis técnico especializado en base a documentos legales, que persigue la seguridad jurídica de manera tal, que el cliente no se vea expuesto a eventuales acciones reivindicatorias, de nulidad, resolutorias, y otras acciones legales en su contra. En definitiva, debe procurar que la transferencia del dominio del cliente, sea conforme a derecho.

¿Cuál es el objetivo de un estudio de título?

Comprobar que el actual vendedor de un inmueble se encuentra en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno del bien sin que exista causa que pueda dar lugar a la evicción (y saneamiento), sea por efectos de encontrarse prescritos los derechos o acciones de terceros, o por haberse cumplido las exigencias legales en las anteriores transferencias de dominio hasta la que acredite el derecho de propiedad del actual vendedor.

Además, el estudio de títulos tiene varios objetivos específicos, en el sentido de tener la certeza de:

- a.- que el vendedor, es dueño. Esto significa que la propiedad está inscrita a nombre suyo y que su dominio se encuentra al abrigo de pretensiones de terceros que pudieran tener derecho a acciones rescisorias, resolutorias o excepciones.
- b.- Que el vendedor sea propietario pleno del inmueble y que su dominio no está limitado por gravámenes, usufructos, servidumbres, hipotecas, restricciones judiciales que impidan la venta o transferencia al comprador o un derecho al libre uso, goce y disposición del inmueble.
- c.- Que se haya cumplido la normativa legal y reglamentaria sobre loteos, urbanizaciones, subdivisiones y copropiedad inmobiliaria.
- d.- Que el inmueble no esté afecto a eventuales expropiaciones.
- e.- Que el inmueble no registre deudas impagas por concepto de impuesto territorial (contribuciones)
- f.- Que el comprador pase a ser dueño pleno e irrestricto del inmueble apenas éste sea inscrito a su nombre en el registro de propiedad del CBR.

a) Modelo Estudio de Título

ESTUDIO DE TITULOS: FORMULARIO

Informe de los títulos del inmueble de propiedad de don....., ubicado en calle..... N°....., de la Comuna de, de la Provincia de, de la a Región, correspondiente al sitio N°, de la manzana, del loteo, cuyo plano rola con el N°, en el Conservador de Bienes Raíces de, del año 20.....

I.- TITULOS DE DON.....

Don.....es dueño de la propiedad indicada en el epígrafe, que adquirió, por compra, de don, según escritura de fecha.....de..... de 20... , ante el Notario de..... , don..., inscrita a fs.....N°....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces referido, del año 20..... Sus deslindes son los siguientes:

Norte:

Sur:

Oriente:; y

Poniente:

El precio de venta fue la suma de \$....., que se pagó con \$....., al contado, en dinero efectivo, y \$..... a..... meses plazo, con más del interés de..... % anual. En garantía del saldo de precio, la propiedad quedó hipotecada y se practicó la inscripción. La venta se hizo ad corpus.

A la escritura de venta concurrió la cónyuge del vendedor, doña....., autorizando, a su marido, para enajenar.

Don..... pagó el saldo de precio adeudado, según consta de la escritura de fecha..... de..... de 20..., ante el Notario de....., don....., escritura que se anotó al margen de la inscripción hipotecaria referida.

II.- TITULOS DE DON.....

Don.....había adquirido la propiedad referida, por compra a la sociedad..... según escritura de fecha..... de de 20..., ante el

Notario de..... don....., inscrita a fs. N°....., del Registro de Propiedad del mismo Conservador de Bienes Raíces referido, del año 20.....

La Sociedad referida se constituyó por escritura de fecha..... de.....de 20....., ante el Notario de....., don.....; el extracto se Inscribió a fs..... N°....., del Registro de Comercio de la ciudad de....., y se publicó en el Diario Oficial de fecha.....de..... de 20.....

Por la sociedad referida, concurríó, a la escritura, su representante don....., quien tenía poder suficiente para enajenar bienes raíces, según los estatutos sociales.

El precio de 1a venta fue la suma de \$....., pagada de la siguiente manera:

.....

III.- TITULOS DE LA SOCIEDAD.....

La sociedad referida adquirió, dicha propiedad, por compra da doña....., según escritura de fecha.....de.....de 20....., ante el Notario de....., don....., inscrita a fs..... N°....., del mismo Conservador de Bienes Raíces del año de 20.....

Doña..... era casada en régimen de sociedad conyugal con don quien también concurríó a la escritura autorizando a su cónyuge para contratar la venta de tal bien propio. No fue necesario requerir la autorización judicial para enajenar.

El precio fue la suma de \$....., pagado al contado, en dinero efectivo.

La propiedad se vendió ad corpus.

IV. - TITULO DE DOÑA

Doña..... adquirió la propiedad mencionada por adjudicación en la herencia de don, según escritura de partición de fecha dede 20, ante el Notario de, don, inscrita a fs N°..... del Registro de Propiedad del mismo Conservador de Bienes Raíces del año 20.....

La escritura referida fue suscrita por el Juez Partidor don....., cuyo nombramiento consta de..... de fecha de de 20.... y de de 20...., del° Juzgado Civil de la ciudad de recaída en el expediente N°

La inscripción especial de herencia se practicó a fs.....N°....., del mismo Registro y Conservador, del año 20.....

El auto de posesión efectiva fue otorgado por resolución de fechade de 20...., del° juzgado Civil de la ciudad de, recaído en el expediente N°....., e inscrito a fs N°....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de....., del año 20....

De los certificados acompañados, consta que la propiedad no se encuentra afecta a hipotecas, prohibiciones, gravámenes, interdicciones ni embargos; ni tampoco le afecta litigio pendiente.

CONCLUSION: Del examen de todos y de cada uno de los antecedentes, puede concluirse que los títulos de la propiedad referida se encuentran, aparentemente, conformes a derecho, por lo que puede llevarse a cabo la operación de venta proyectada.

Lugar, fecha, nombre y firma

NOTA: Si en los títulos, se advirtieren determinados defectos o vicios, se los hará constar en la Conclusión, indicando la corrección, la que deberá hacerse en un tiempo prudente. En caso contrario, que es la excepción, se rechazan -sin solución- los títulos.

Una vez que se haya realizado el estudio de títulos, se debe presentar un documento que se conoce como “Informe de Estudio de Títulos”, cuya estructura es la siguiente:

1º) Encabezamiento: donde se debe singularizar el inmueble y su propietario: Nombre completo, cédula de identidad, estado civil (en caso de ser mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal, actuará en ejercicio de su patrimonio reservado). Ahora bien, si se actúa a través de mandatario, debe ir la información respecto de la escritura: dónde y cuándo se confirió el mandato, la notaría donde fue otorgada, las facultades que se le otorgaron, y la vigencia del mismo.

2º) La relación cronológica de los títulos examinados. Consiste en detallar, empezando por el dueño actual, a los sucesivos dueños del inmueble, indicando el título por el cual adquirieron la propiedad y su correspondiente inscripción.

a.- Cuando el título es traslativo de dominio (compraventa), se indica la notaría en que se otorgó el contrato y la forma en que se enteró el precio.

b.- Cuando la propiedad se adquirió a través de una sucesión por causa de muerte, se cita la inscripción de la posesión efectiva, la del testamento si lo hubo, la especial de herencia, haciendo especial mención al pago o a la exención del impuesto a la herencia.

Las escrituras se citan indicando su fecha, nombre (puede ser permuta, cesión de derechos, compraventa) y jurisdicción territorial del notario. Ejemplo: Gerardo Zambrano adquirió esta propiedad por compraventa otorgada en la notaría de Santiago de don Sergio Valenzuela Solís, el día 28 de abril de 2014.

Las inscripciones se citan indicando la jurisdicción del conservador, el registro y el año en que se practicaron y la foja y número correspondiente. Ejemplo: Dicha escritura se inscribió en el registro de propiedad y su Rol del CBR a fojas 2147 N°11 del año 2011.

3°) Las observaciones que sea menester formular respecto a la situación del inmueble. En ellas, se deja constancia de los hechos que aparecen en los certificados correspondientes, por ejemplo, si a la sociedad le afectan gravámenes y prohibiciones. Si existen o no deudas de contribuciones o gastos comunes (en caso de departamento o casa en condominio), si la propiedad está afectada a expropiación (Municipal o Serviu).

4°) La conclusión donde se dictamina si los títulos están o no ajustados a derecho; en este último caso, la forma de subsanar los reparos señalados. Aquí, el abogado consigna, sobre su firma, el dictamen que le merecen los títulos. Esto es, si están o no ajustados a derecho. Si le merecen algún reparo, deberá precisarlo y subsanarlo.

b) Esquema Informe Estudio de Títulos

ESTUDIO DE TÍTULOS: ESQUEMA DEL INFORME

(I) Individualización del informante. Ciudad, fecha, nombre completo, profesión u oficio, informa sobre los títulos de dominio del inmueble ubicado en calle/avenida....., n°....., departamento....., comuna..... región....

(II) Individualización del propietario actual. Nombre completo, nacionalidad, profesión u oficio, estado civil, cédula de identidad, domicilio.

(III) Individualización de la propiedad. Calle o avenida, número, departamento, condominio, comuna, región.

(IV) Deslindes. Norte; Sur; Oriente; Poniente.

(V) Forma de adquisición. Ejemplo: compraventa celebrada el día ... de de dos mil, con doña, estado civil, profesión u oficio, cédula de identidad, domicilio. Ante....., Notario Público de la..... Notaría de Santiago, don..... con domicilio en

(VI) Precio y forma de pago.

(VII) Inscripción.

(VIII) Observaciones. Ejemplo: el propietario está casado en régimen de sociedad conyugal, por lo que se requiere de autorización de su cónyuge en virtud del artículo 1749 del Código Civil.

(IX) Propietario anterior. Con individualización completa.

(X) Deslindes. Norte; Sur; Oriente; Poniente.

(XI) Forma de adquisición.

(XII) Precio y forma de pago.

(XIII) Inscripción.

(XIV) Observaciones. Ejemplo: 1.- El inmueble quedó con una hipoteca que rola a fojas 1527 N°.... del 16 de marzo de 2001. 2.- Además, se practicó la inscripción de prohibiciones de enajenar que rola a fojas 1421, del 17 de marzo de 2001.

(XV) Propietario anterior. Con individualización completa.

(XVI) Forma de adquisición.

(XVII) Precio y forma de pago.

(XVIII) Inscripción.

(XIX) Observaciones.

(XX) Conclusión. Ejemplo: De acuerdo a los títulos estudiados, podemos señalar que el inmueble se encuentra libre de hipotecas, gravámenes y prohibiciones que limiten su dominio y que, salvo autorización de la cónyuge para su enajenación en virtud del artículo 1749 del Código Civil, puede procederse a su venta sin ningún inconveniente. La propiedad se puede vender al día de hoy.

.....

Firma

c) Modelo Informe Estudio de Títulos

ESTUDIO DE TÍTULOS: INFORME

Informe de los títulos del inmueble ubicado en calle....., N°.....
oficina/departamento/local N°, de la comuna de, de la ciudad de
....., región, rol de Avalúos N°

(I) DUEÑO(S) ACTUAL(ES)

Lo es don....., según inscripción que rola a fojas.... N°....., del
Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de....., del año 20....

Lo adquirió por compra (donación u otra) de don.....,
según escritura de fecha... de..... de 20...., otorgada ante el Notario
de....., don.....

El precio de la venta fue la suma de \$..... (a continuación, se escribe la cifra en palabras y
entre paréntesis), que se pagó de la siguiente forma: con \$ (luego, anotarlos en palabras y
entre paréntesis), al contado, en dinero efectivo; y \$ (entre paréntesis, anotarlos en
palabras) en cuotas, a meses plazo, más el interés de% anual. En garantía del saldo
del precio, la propiedad quedó hipotecada y la inscripción se practicó a fojas.... N°.... del Registro
de Hipotecas del mismo Conservador y año.

La venta se hizo *ad corpus* (o según la cabida). A la escritura de venta, concurrió la cónyuge del
vendedor, doña....., autorizando a su marido, para enajenar.

Don..... pagó el saldo de precio adeudado, según
consta de la escritura de fecha de de 20, ante Notario de, don
..... Se otorgó carta de pago y se alzó la referida hipoteca.

En la escritura se dejó constancia que.....

En dicho instrumento se insertaron los siguientes documentos:

.....

II) ANTECESORES DEL DOMINIO

a.- Lo fue don, según inscripción que rola a fojas

N°....., del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de....., del año 20....

Lo adquirió por compra (donación u otra forma a indicar expresamente) a don....., según escritura de fecha.... de..... de 20, otorgada ante el Notario de, don

El precio de la venta fue la suma de \$ (a continuación indicar la cifra en palabras), que se pagó de la siguiente forma: con \$ (a continuación, la cifra en palabras) al contado, en dinero efectivo; y \$ (entre paréntesis, escribir la cifra con palabras) en cuotas, a meses plazo, más el interés de% anual. En garantía del saldo del precio, la propiedad quedó hipotecada, y la inscripción se practicó a fojas.... N°....., del registro de Hipotecas del mismo Conservador y año.

La venta se hizo *ad corpus* (o según la cabida).

A la escritura de venta, concurrió la cónyuge del vendedor, doña., autorizando a su marido para enajenar.

Don pagó el saldo de precio adeudado, según consta de la escritura de fecha de, de 20...., ante el Notario de don; se dio carta de pago y se alzó la referida hipoteca.

En la escritura se dejó constancia de.....

En dicho instrumento se insertaron los siguientes documentos:

b) Antes, lo fue don....., según inscripción que rola a fojas..... N°....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de....., del año 20....

Lo adquirió por compra (donación u otra forma a señalar expresamente) a don....., según escritura de fecha.... de..... de 20...., otorgada ante el Notario de....., don

El precio de la venta fue la suma de \$..... (a continuación, entre paréntesis, indicar la cantidad en palabras), que se pagó de la siguiente forma: con \$ (entre paréntesis, escribir la cifra en letras) al contado, en dinero efectivo; y \$ (entre paréntesis, escribir la cifra en letras) en cuotas, a, meses plazo, más el interés de....% anual. En garantía del saldo del precio, la propiedad quedó hipotecada, y la inscripción se practicó a fojas.... N°....., del Registro de Hipotecas del mismo Conservador y año.

La venta se hizo *ad corpus* (o según la cabida).

A la escritura de venta, concurrió la cónyuge del vendedor, doña....., autorizando a su marido para enajenar.

Don..... pagó el saldo de precio adeudado, según consta de la escritura de fecha... de..... de 20..., ante Notario de..... Don.....; se dio carta de pago y se alzó la referida hipoteca.

En la escritura se dejó constancia de.....

En dicho instrumento se insertaron los siguientes documentos:

.....

(III) DESLINDES

Los deslindes del inmueble son, según sus títulos y el plano N°.... inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, los siguientes:

Al Norte:

Al Sur:

Al Oriente: ; y

Al Poniente:

(IV) HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

De acuerdo al certificado de hipotecas y gravámenes y de interdicciones y prohibiciones de enajenar a 30 años, de fecha... de de 20, extendido por el Conservador de Bienes Raíces de, la propiedad (NO) tiene, en dicho período, inscripción(es) vigente(s), que son las siguientes:.....

.....

(V) INTERDICIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR

La propiedad (NO) tiene en dicho período inscripción(es) vigente(s) que es(son) la(s) siguiente(s):

.....

.....

(VI) CERTIFICADO DE LITIGIOS

Durante el mismo período de 30 años, (no) hay constancia que el inmueble sea objeto de litigio.

(VII) ANTECEDENTES DEL EDIFICIO

A.- UBICACIÓN (si se trata de un departamento u oficina):

1.- Calle..... N°, oficina/departamento N°, manzana:

2.- Sitio.....

3.- Loteo.....

4.- Rol.....

B. CONSTRUCTORA. Sociedad “.....”

C. ARQUITECTOS. El edificio se construyó según los planos y especificaciones técnicas elaborados por los arquitectos don..... y don.....

D. PERMISO DE EDIFICACIÓN. Aprobado por resolución número de fecha de de 20 de la Ilustre Municipalidad de

E. RECEPCIÓN FINAL. La correspondiente a la etapa del edificio se concedió por resolución de fecha de de 20, de la Dirección de Obras de la misma Municipalidad.

F. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. Se otorgó por escritura pública de fecha de de 20, ante Notario de, don, e inscrito a fojas N°, en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de, correspondiente al año 20

VIII) OTROS ANTECEDENTES

A. CERTIFICADO DE NUMERACIÓN. La Dirección de Obras certifica, con fecha de de 20, que a la propiedad de sitio N°, Manzana, Loteo, Plano N°, ubicada en calle, le corresponde el Número

B. CERTIFICADO DE INFORMACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA N° Emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de con fecha de de 20 Se certifica que el predio indicado (NO) está afecto a expropiación por causa de utilidad pública. Por su parte, el SERVIU, en informe N° emitido con fecha de de 20, informó que los programas de adquisición o expropiación de ese servicio no incluyen la propiedad en cuestión. O “DÍ” está afecto a expropiación de una franja del terreno de metros de frente por metros de fondo.

C. CERTIFICADO DE URBANIZACIÓN N° Emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de con fecha de de 20 Se certificó que el predio referido.....

D. CERTIFICADO DE PAVIMENTACIÓN N° El Ministro de Fe del SERVIU, don, con fecha de de 20, certificó que, frente a la propiedad, el estado de los pavimentos que se indican, es el siguiente:

Aceras

Entrada de vehículos

Solera

El certificado tiene validez hasta el día de de 20

E. IMPUESTO TERRITORIAL. Las contribuciones se encuentran al día, cuota del año
Certificado de deuda:

F. DEUDAS POR SERVICIOS.

1.- Gastos comunes pagados hasta el mes de de la cantidad de \$ (entre paréntesis, escribir la cifra con letras). Estos incluyen el agua potable. No registra deuda pendiente.

2.- Cuenta al día con Chilectra pagada el.... de..... del año 20No registra deuda pendiente.

3.- Cuenta de teléfono N°, cuanta al día de la compañía telefónica, pagada el de de 20....

OBSERVACIONES:

1.-.....

2.-.....

3.-.....

CONCLUSIÓN:

Del examen de todos y cada uno de los antecedentes, puede concluirse que los títulos de la propiedad referida se encuentran, aparentemente, conformes a derecho, por lo que puede llevarse a cabo la operación proyectada.

En..... a de de 20

.....

Firma

NOTAS.

1.- Si, entre los dueños, se encuentra una sociedad, ésta se identifica como sigue: la Sociedad "....." se constituyó por escritura de fecha... de..... de 20, ante Notario de, don, y el extracto se inscribió a fojas N°..... del registro de Comercio de la ciudad de....., y se publicó en el Diario Oficial de fecha de de 20

Por la sociedad referida, concurrió, a la escritura, su representante legal don....., quien tenía poder suficiente para enajenar bienes raíces, según los estatutos sociales (o bien, según escritura de fecha de de 20, otorgada ante el Notario de, don

2.- Si, entre los dueños, hubo una comunidad hereditaria, es individualiza como sigue: (son dueños o lo fueron): Don....., don.....

..... y doña....., según inscripción especial de herencia que rola a fojas.... N°.... del Registro de Propiedad de, en el Conservador de Bienes Raíces de

El auto de posesión efectiva se concedió con fecha.... de..... de 20, por el° Juzgado de Letras Civil de, inscrito a fojas N° en el mismo Registro y año. Por resolución del citado Tribunal, de fecha.... de..... de 20...., se aprobó el pago del Impuesto de Herencia (o se declaró exenta a la sucesión del pago del Impuesto de Herencia), de lo que se tomó nota al margen de la inscripción de posesión efectiva del causante.

El inmueble perteneció a la herencia quedada al fallecimiento de don, quien murió en la ciudad de, con fecha de de 20, bajo el imperio de su testamento abierto (o cerrado, o bien, murió sin dejar testamento). El testamento se inscribió a fojas N° en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de

El inventario simple (o solemne) se protocolizó con fecha de de 20, en la Notaría de, de don

3.- Si, en los títulos, se advierten determinados defectos o vicios, se hará constar dicha circunstancia en la Conclusión y Observaciones, indicando la forma de sanearlos, si esto es posible, antes de llevarse a cabo la operación del caso.

4.- Cuando se haya vendido un departamento de habitación con estacionamiento y/o bodega, se tendrá cuidado que, en una enajenación, se haya olvidado de uno de ellos o de ambos.

d) Modelo Mandato Judicial

MANDATO JUDICIAL

Comparece: Don(ña), de nacionalidad, de estado civil, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, comuna de, en la ciudad de, cédula de identidad N°

Y expone:

Que por este acto viene en conferir poder judicial amplio a don(ña), para que lo represente en todo juicio de cualquier clase y naturaleza que sea y que actualmente tenga pendiente o le ocurra en lo sucesivo, con la especial limitación de no poder contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante sin previa notificación personal del compareciente.

Se confieren al mandatario las facultades indicadas en el inciso 1° del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil y especialmente las de demandar, iniciar cualquiera otra especie de gestiones judiciales , así sean de jurisdicción voluntaria o contenciosa, reconvenir, contestar reconveniones, desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria previo emplazamiento personal al mandante, renunciar a los recursos o términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir. En el desempeño del mandato el mandatario podrá representar al mandante en todos los juicios o gestiones judiciales en que tenga interés actualmente o lo tuviera en lo sucesivo ante cualquier Tribunal del orden judicial, de compromiso o administrativo y en juicio de cualquier naturaleza, y así intervenga el mandante como demandante o demandado, tercerista, coadyuvante o excluyente o cualquier otro título o en cualquiera otra forma hasta la completa ejecución de sentencia, pudiendo nombrar abogados patrocinantes y apoderados con todas las facultades que por este instrumento se le confieren, y pudiendo delegar este poder y reasumirlo cuantas veces lo estime conveniente.

En comprobante, firma..... (huella digital)

e) Modelo Denuncia de Herencia Vacante

El abogado inmobiliario, también puede tramitar la denuncia de herencia vacante.

¿En qué consiste el trámite?

Es una modalidad de adquisición de bienes por el Fisco, que se concreta a través de denuncias formuladas por particulares respecto de ciertos bienes o derechos que le corresponderían al Fisco, al no existir herederos de un fallecido. Como consecuencia de la denuncia de herencias al Fisco, se origina para el denunciante el beneficio de hacerse acreedor de un galardón, que corresponde al 30% del valor líquido de los bienes denunciados.

¿Dónde se realiza?

Este trámite se inicia en cualquiera de las Oficinas de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, ubicadas en cada capital regional, o bien, en las Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales, y se tramita en la Región donde el causante (fallecido) registra su último domicilio.

¿A quién está dirigido?

A aquellas personas naturales o jurídicas que conozcan y posean antecedentes de bienes o derechos dejados por una persona que haya fallecido sin dejar otros herederos legales.

Requisitos para iniciar la tramitación

Denuncia de Herencia Vacante mediante presentación escrita en alguna de las Oficinas de Partes antes señaladas, individualizando al causante (fallecido), los bienes dejados y antecedentes en que se fundamenten los eventuales derechos del Fisco. En el evento de que falte información, el SEREMI dará un plazo prudencial para que el denunciante pueda adjuntar los antecedentes faltantes.

(www.bienesnacionales.cl)

DENUNCIA DE HERENCIA VACANTE

EN LO PRINCIPAL: denuncia una herencia vacante; y

EN EL OTROSI: patrocinio.

Excmo. Sr. Ministro de Bienes Nacionales....., de profesión....., domiciliado en..... N°....., a V. E., respetuosamente, digo:

Con fecha..... de..... del año 20..., falleció en la localidad de....., don....., sin otorgar testamento y sin dejar herederos. Corresponde esta calidad, en consecuencia, al Fisco de Chile, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 995 del Código Civil.

Se tiene conocimiento, por ahora, de la existencia de los siguientes bienes:

Los bienes muebles se encuentran ubicados en la propiedad de calle..... N°....., de la ciudad de..... Ofrezco colaborar activamente en la recuperación de los bienes fiscales.

POR TANTO, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 995 del Código Civil y en el D.L. N° 153, de 7 de julio de 1932,

RUEGO A V.E.: se sirva tener por formulada denuncia de la tomar las urgentes providencias para el cuidado de los bienes fiscales y ordenar que se me pague, como galardón, el máximo legal.

OTROSI: Ruego a V. E. se sirva tener presente que me patrocina el Abogado don..... inscripción N°..... R-2, patente N°....., de la I. Municipalidad de....., domiciliado en.....N°....., oficina N°....., de esta ciudad.

f) Modelo Contrato de Cobranza Judicial

CONTRATO DE COBRANZA JUDICIAL

En la ciudad de....., el día.....dede 20....., entre don Factor de Comercio, en representación de la Sociedad, compañía comercial, ambos domiciliados enN°..... en adelante, "el cliente", por una parte; y, por la otra, don, Abogado, domiciliado enN°....., oficina N°....., en adelante, "el profesional", se ha convenido en lo siguiente:

PRIMERO: El cliente encarga al profesional, la cobranza de diversos documentos, cheques y letras, a que se refiere el listado que, con esta fecha, firma el profesional. Además, aquél podrá encomendar la cobranza de otros documentos, en las mismas condiciones que se dirán.

SEGUNDO: El cliente no pagará -previamente- suma alguna, al profesional, que no sea la provisión para gastos, que será de un 2% del valor del capital de la cobranza, de lo cual rendirá cuenta mensualmente, junto con la liquidación mensual de la cobranza.

TERCERO: El honorario del Abogado será de un.....% del valor total que él cobre, por concepto de capital, de reajuste, de intereses y de costas personales.

CUARTO: El Abogado entregará, de inmediato, o dentro del plazo máximo de dos días hábiles, al cliente, toda suma que perciba y todo documento de pago, incluso aquél que esté pos datado, en su caso. Los dineros y vales a la vista, podrá, el profesional, depositarlos en la cuenta corriente del cliente, en una cuenta corriente propia, a su nombre, abierta para este preciso objeto y, en este caso, deberá entregar un cheque de ella, por todo lo percibido y los documentos conforme, en aquel plazo.

QUINTO: El profesional tendrá derecho de percibir, directamente, de los valores reales que reciba, su porcentaje de honorarios, acreditando, al mismo tiempo, que extendió -a los deudores o al

cliente- la o las respectivas boletas de honorarios, en las cuales aparecerá, el impuesto como de cargo del mismo profesional; o del deudor, en su caso.

SEXTO: Cualquiera de las partes podrá desahuciar este contrato. El Cliente, no enviando más cobranzas y/o retirando la cobranza encomendada, en cuyo caso deberá pagar, al profesional, un 5% del capital de ella. El profesional, devolviendo el total de la cobranza, caso en el cual sólo tendrá derecho de percibir su honorario sobre todas las sumas recuperadas y documentos pagados por los deudores, al tiempo de su cobro efectivo, debiendo devolver el saldo de gastos que tenga en su poder.

En comprobante.....

.....

Firma

4.1.2.- El Tasador Inmobiliario

El tasador inmobiliario es una persona física que conoce y está informado del valor de mercado de los bienes que tasa. Como experto tiene la obligación de estar continuamente sondeando el mercado en busca de información para realizar su trabajo lo mejor posible.

La tasación de propiedades es una labor fundamental y necesaria para lograr variados propósitos, tales como las transferencias de dominio de un bien raíz, la tributación, el otorgamiento de un crédito, la expropiación, etc.

Debido a que en estas operaciones se ve comprometido el interés económico de las personas, la labor del tasador resulta ser una tarea bastante compleja y delicada, por lo tanto, debe realizar un exhaustivo análisis de todas las variables físicas, económicas y sociales que incidan en el valor real de la propiedad en un momento determinado y permitan visualizar sus proyecciones económicas al futuro.

4.1.3.- El Notario

Aparece definido en el artículo 399 del COT: *“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 de pidieren, y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende.”*

¿Cuáles son sus funciones?

Aparecen señaladas en el artículo 401 del COT, y son las siguientes,

- 1.- Extender los instrumentos públicos con arreglo a las instrucciones que, de palabra o por escrito, les dieren las partes otorgantes;
- 2.- Levantar inventarios solemnes;
- 3.- Efectuar protestos de letras de cambio y demás documentos mercantiles;
- 4.- Notificar los traspasos de acciones y constituciones y notificaciones de prenda que se les solicitaren;

- 5.- Asistir a las juntas generales de accionistas de sociedades anónimas, para efectos que la ley o reglamento de ellas lo exigieren;
- 6.- En general, dar fe de los hechos para que fueren requeridos y que no estuvieren encomendados a otros funcionarios;
- 7.- Guardar y conservar en rigurosos orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen, en forma de precaver todo extravío y hacer fácil y expedito su examen;
- 8.- Otorgar certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros;
- 9.- Facilitar, a cualquiera persona que lo solicite, el examen de los instrumentos públicos que ante ellos se otorguen y documentos que protocolicen;
- 10.- Autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, sea en su presencia o cuya autenticidad les conste;
- 11.- Las demás que les encomienden las leyes.

En relación al tema inmobiliario, ¿Qué otras funciones tienen los notarios?

- 1.- Cumplir las instrucciones notariales, que son aquellas que las partes de un acto o contrato entregan al notario para que, cumplidas determinadas circunstancias o condiciones, proceda a ejecutarlas. Son anexas a la celebración de contratos de compraventa, en las cuales se hace entrega al notario del dinero, valores o documentos de pago que constituyen el pago del precio y que el notario debe entregar al vendedor cuando, por ejemplo, se ha cumplido el trámite de inscripción del dominio,
- 2.- Protocolización de documentos: consiste en el hecho de agregar un documento en el registro del notario a pedido de quien lo solicita (artículo 415 COT).
- 3.- Repertorio notarial: todo notario debe llevar un libro de repertorio destinado a anotar las escrituras públicas y los documentos protocolizados. Unos y otros estarán sujetos a una numeración correlativa y común determinada por orden de presentación. En el caso de la protocolización, se entiende su presentación en la entrega material al notario del documento con el pedido de protocolización.

¿Qué es la escritura pública?

Está definida en el artículo 403 del COT, que señala: *“Es el instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades legales por el competente notario e incorporado en su protocolo o registro público.”*

Con respecto a una escritura pública, se entiende por presentación la suscripción de ella por cualquiera de los otorgantes. Mientras no haya sido firmada al menos por uno de los otorgantes, no hay presentación al notario para los efectos de su inscripción en el repertorio. Cabe señalar que hay un repertorio notarial y otro del conservador.

Los comparecientes de una escritura pública, son el comprador y el vendedor. El artículo 405 del COT, exige que todos los comparecientes que deben intervenir en una escritura de compraventa, deben ser individualizados con sus nombres, nacionalidad, estado civil, profesión o actividad, domicilio y cédula de identidad, pasaporte o documento de ingreso al país, según sea el caso. Finalmente, los comparecientes deben firmar: ésta es la señal inequívoca del consentimiento al contratar. El verbo firmar, proviene del latín, “firmare”, que significa afirmar, dar fuerza, seguridad. La firma va al final del escrito, junto con la impresión digital.

La escritura de compraventa debe acompañarse con otros documentos: las contribuciones de la propiedad y el certificado de matrimonio, para acreditar sociedad conyugal o separación de bienes. También un poder o la personería, en caso de sociedad. Tampoco debe faltar el Formulario 2890 del SII, que contiene la información necesaria que deben entregar los notarios y el CBR al SII. El CBR debe entregar estos formularios dentro de los 10 primeros días del mes siguiente de efectuada la inscripción.

¿Qué libros deben llevar los notarios?

1.- El artículo 429 del COT, señala que *“Todo notario deberá llevar un protocolo, el que se formará insertando las escrituras en el orden numérico que les haya correspondido en el repertorio.”*

2.- El artículo 430, agrega: *“Todo notario llevará un libro repertorio de escrituras públicas y de documentos protocolizados en el que se dará un número a cada uno de estos instrumentos por riguroso orden de presentación.”*

3.- A lo anterior, se suma el artículo 431 agrega: *“El notario llevará un libro índice público, en el que anotará las escrituras por orden alfabético de los otorgantes; y otro privado en el que anotará, en la misma forma, los testamentos cerrados con indicación del lugar de su otorgamiento y del nombre y domicilio de sus testigos.”*

4.1.4.- El Conservador de Bienes Raíces (CBR)

Su rol es fundamental en materia de inmuebles, como veremos. De acuerdo al artículo 446 del COT, *“Son conservadores los ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes.”*

El Código Civil consagra esta institución del Conservador, en el artículo 695: *“Un reglamento especial determinará en lo demás los deberes y funciones del Conservador, y la forma y solemnidad de las inscripciones.”* En virtud de esta disposición, fue dictado un DFL publicado en el Diario Oficial el 28 de agosto de 1858 y que empezó a regir el 1° de enero de 1859.

Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, artículo 31: “El Conservador llevará tres libros, denominados:

1° Registro de Propiedad;

2° Registro de Hipotecas y Gravámenes;

3° Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar

Art. 686 del Código Civil señala que: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.”*

La forma de efectuar la tradición de estos bienes es mediante la correspondiente inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces.

“La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige una tradición; y la única forma de tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna. La inscripción es la que da la posesión real efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee: es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable, que la inscripción” (Mensaje del Código Civil)

Ahora bien ¿Cuáles son las finalidades perseguidas por la inscripción?

1º) Ser prueba. En efecto, de acuerdo al artículo 724 del CC, *“Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ellas sino por este medio.”* En otras palabras, la inscripción es la única forma de efectuar la tradición del dominio y demás derechos reales que recaen sobre un inmueble (salvo la servidumbre, cuya inscripción se hace por escritura pública y el derecho real de herencia). Esta forma única, por ser solemne y pública, permite probar fácilmente la tradición efectuada. Además, proporciona datos cierto respecto a poseedores anteriores.

2º) Dar publicidad: La inscripción en el Registro Conservatorio otorga publicidad a la propiedad raíz, en cuanto a quiénes son sus titulares, qué limitaciones y gravámenes tiene la propiedad. La importancia de la publicidad, radica en el hecho que otorga certeza respecto de los negocios sobre bienes raíces, de forma de poder conocer quién es su propietario y cuáles sus limitaciones.

3º) Ser requisito: en ciertos casos, la inscripción constituye un requisito indispensable para la validez de ciertos actos. La inscripción aquí se transforma en una verdadera solemnidad, de forma que, si no se practica la inscripción de esos actos jurídicos, la sanción sería la nulidad absoluta. Así ocurre, por ejemplo, a propósito de las donaciones entre vivos sobre bienes raíces.

¿Cuáles son las obligaciones del Conservador?

1º) Velar por el buen funcionamiento de su oficina.

2º) Efectuar inscripciones solicitadas por terceros sin que, en general, pueda negarse a escribir, salvo que por razones fundadas se niegue a hacerlo, como por ejemplo, cuando se le presente un título manifiestamente nulo para ser inscrito y, en todo caso, a la persona que se le rechaza la inscripción le asiste el derecho para exigir judicialmente que el Conservador inscriba, siempre que ello fuere procedente.

3º) Debe mantener los registros en buen estado y además, dar facilidades al público para que pueda examinarlos debiendo otorgar copias de las inscripciones y certificados que eventualmente pidan. Y estos certificados, estas copias, tienen el carácter de instrumento público.

¿Cuáles son los libros que debe llevar el Conservador de Bienes Raíces?

1.- El Repertorio: aquí, debe anotar todos los títulos que se le presenten para ser inscritos; debe hacerlo en el mismo orden en el que van llegando. Su importancia radica en que la fecha, la hora y la anotación en el realizada, determina la fecha y el orden en la inscripción en el registro respectivo.

2.- Los Registros

a) de propiedades: aquí se inscriben todos los títulos traslaticios de dominio (compraventa, donación, etc), es decir, todos aquellos actos o contratos que impliquen cambio de titular del dominio respecto de un inmueble. Esta inscripción sirve para efectuar la tradición del dominio.

b) de hipotecas y gravámenes: aquí se inscriben las hipotecas, los derechos de usufructo, uso o habitación. Las servidumbres obligatorias. Los reglamentos de

copropiedad de los condominios y edificios. En caso de no estar inscrito, no se puede firmar la escritura. Tiene que estar reducido a escritura pública e inscrita. Lo redactan las constructoras.

c) de interdicciones y prohibiciones de enajenar: aquí se inscriben las limitaciones e impedimentos de orden legal, judicial o convencional, que embaracen el derecho del dueño a disponer del inmueble. Aquí encontramos el embargo de los inmuebles y las resoluciones que prohíban celebrar actos y contratos respecto de ellos. También, los decretos judiciales que sometan a interdicción de administrar sus bienes provisora o definitivamente, a los dementes, los disipadores y los decretos que los rehabiliten. Por último, la resolución judicial que declara bien familiar un inmueble de ambos cónyuges o de alguno de ellos. Exige enajenarlos

3.- El Índice General

4.- También, hay otros libros que lleva el Conservador, tales como el registro de

- a) comercio
- b) aguas
- c) prenda agraria
- d) prenda industrial y
- e) ventas a plazo

¿Cuáles son los títulos que deben inscribirse?

1.- Los títulos traslativos de dominio de bienes raíces. Los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo, hipotecas constituidas en inmuebles y la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva, sea del dominio, sea de los demás derechos reales.

2.- También debe inscribirse la constitución de fideicomisos que comprendan o afecten bienes raíces. Las de usufructo, uso y habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos. La constitución, división, reducción y redención del censo. La constitución del censo vitalicio y la constitución de la hipoteca.

3.- La renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente.

4.- Los decretos de interdicción provisoria y definitiva. El de rehabilitación del

disipador y también del demente. El que confiera la posesión definitiva de los bienes del desaparecido y el que confiera el beneficio de separación, en conformidad al artículo 1385 del Código Civil: *“Si hubiere bienes raíces en la sucesión, el decreto en que se concede el beneficio de separación se inscribirá en el Registro o Registros que por la situación de dichos bienes corresponda, con expresión de las fincas a que el beneficio se extienda.”*

¿Cuáles son los títulos que pueden inscribirse?

1.- Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o derechos reales constituidos en el.

2.- Todo gravamen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en el N°1 y 2 de los títulos que debían inscribirse, como por ejemplo, el de la servidumbre. También el arrendamiento en el caso del artículo 1962 del Código Civil y cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea permitida por la ley.

Artículo 1962: *“Estarán obligados a respetar el arriendo:*

1° Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2° Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;

3° los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura.”

3.- Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar. Aquí tenemos el embargo, la cesión de bienes, el secuestro.

¿Cómo determinar el Conservador para practicar la inscripción?

Debe hacerse en el territorio en que esté ubicado el inmueble. En caso que por su situación geográfica o su extensión abarque varios territorios, la inscripción debe hacerse en cada uno de ellos.

¿Quién puede requerir la inscripción?

Puede hacerlo el interesado por sí o por sus representantes. Si la inscripción va a constituir tradición, debe dejarse constancia del mandato o de la representación legal de la persona que requiere la inscripción.

¿Cuáles son los requisitos que debe reunir el título?

Solamente se presentan para la inscripción de instrumentos públicos. Si se trata de instrumentos otorgados en el extranjero, deben estar previamente legalizados.

La inscripción debe comenzar:

- a) por la fecha del título
- b) por su naturaleza
- c) la individualización de las partes
- d) la oficina o el archivo en que se encuentra el título traslativo de dominio (Notaría),
- e) por último, la firma del Conservador.

Cabe señalar que el Conservador no examina la legalidad de los títulos, pero en ciertos casos, puede negarse a inscribir, de acuerdo a las causales establecidas en los artículos 13 y 14 del Reglamento que lo rige. Sin embargo, en ningún caso puede rehusarse a anotar el título en el repertorio. Si advierte cualquier defecto, lo hará notar y el requirente (de la inscripción) podrá hacer dos cosas: a) subsanar el título, b) recurrir a los tribunales de justicia de conformidad al artículo 16 de Reglamento, para que se obligue al Conservador a efectuar la inscripción.

¿Qué ocurre en el caso que se vaya a inscribir un inmueble que no ha sido inscrito antes?

Previamente, es necesario cumplir con ciertas formalidades:

- a) Publicar tres avisos acerca de la transferencia, en un periódico del departamento que corresponda a la inscripción;
- b) también, debe fijar carteles en el mismo Conservador de Bienes Raíces en un plazo no inferior a 15 días.

4.1.5.- El Archivero Judicial

Dentro de los auxiliares de la administración de justicia, encontramos a los notarios, conservadores y archiveros, los cuales son definidos en el artículo 453: *“Los archiveros son ministros de fe pública encargados de la custodia de los documentos expresados en el artículo 455 de este Código y de dar a las partes interesadas los testimonios que de ellos pidieren.”*

El Archivo Judicial es el lugar cuyo encargado se llama archivero y en el cual se mantienen en custodia expedientes judiciales de los tribunales de justicia, de las Cortes de Apelaciones y de los protocolos notariales, de los cuales cuando corresponda, se pueden otorgar copia a los interesados en conformidad al COT. Los notarios deben entregar al archivero judicial de su territorio, los protocolos a su cargo que tengan un año desde la fecha de cierre y los índices de las escrituras.

¿Qué relación hay entre el notario y el archivero?

ART 433 COT: *“El notario entregará al archivero judicial que corresponda, los protocolos a su cargo, que tengan más de un año desde la fecha de cierre, y los índices den escrituras públicas que tengan más de diez años.”*

¿Cuáles son las funciones de los archiveros?

Están expresamente señaladas en el artículo 455 del COT:

“Son funciones de los archiveros:

1° La custodia de los documentos que enseguida se expresan:

a) 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.

Todo expediente criminal que se ordene archivar será remitido al archivero dentro de tres meses a contar desde la fecha en que se disponga su archivo;

b) Los procesos afinados que se hubieren seguido dentro del territorio jurisdiccional respectivo ante jueces árbitros;

c) Los libros copiadores de sentencias de los tribunales expresados en la letra a),

d) Los protocolos de escrituras públicas otorgadas en el territorio jurisdiccional respectivo.

2° Guardar con el conveniente arreglo los procesos, libros de sentencias, protocolos y demás papeles de su oficina, sujetándose a las órdenes e instrucciones que la Corte o juzgado respectivo les diere sobre el particular.

3° Facilitar, a cualquiera persona que lo solicite, el examen de los procesos, libros o protocolos de su archivo.

4° Dar a las partes interesadas, con arreglo a la ley, los testimonios que pidieren de los documentos que existieren en su archivo.

5° Formar y publicar, dentro del término que el Presidente de la República señale en cada caso, los índices de los procesos y escrituras con que se instale la oficina; y en los meses de marzo y abril, después de instalada, los correspondientes al último año.

Estos índices serán formados con arreglo a las instrucciones que den las respectivas Cortes de Apelaciones.”

4.2.- PERSONAS JURÍDICAS: Estas son el Banco, la Municipalidad y el Ministerio de Bienes Nacionales.

4.2.1.- El Banco

Es una empresa financiera encargada de captar recursos en la forma de depósitos, y prestar dinero, así como también la prestación de servicios financieros.

El Mutuo o Crédito Hipotecario es un préstamo a mediano o largo plazo (de 5 a 30 años) que se otorga para financiar la compra de una vivienda o para libre disponibilidad o fines generales.

El Banco otorga este préstamo por el monto que la persona necesite y recibe en garantía su propiedad para de esta manera asegurar el cumplimiento del pago del crédito mediante la constitución de una hipoteca.

¿Qué es el dividendo?

Es la cuota que se debe pagar mensualmente por el préstamo hipotecario, el cual incluye el pago del interés, amortización del capital y comisión.

¿Cómo se determina el monto del dividendo?

El monto final del dividendo hipotecario dependerá del porcentaje de financiamiento, la tasa de interés, el plazo en que se haya solicitado el crédito y del valor de la propiedad a comprar.

¿Qué alternativas de financiamiento existen?

Según las necesidades de la persona las entidades bancarias ofrecen las siguientes alternativas:

1.- Mutuo Tasa Fija (UF o %): la tasa de interés se mantiene fija durante toda la

vigencia del crédito y tiene la ventaja de dar la opción de prepago flexible o pago anticipado a través de dos opciones:

- a) Disminuyendo el valor del dividendo manteniendo el plazo.
- b) Disminuyendo el plazo pactado manteniendo el valor de tu dividendo.

2.- Mutuo Tasa Variable (UF o \$) – Mutuo Tasa Mixta (UF): En éstos la tasa de interés varía en el tiempo, ajustándose a la situación del mercado o bien se compone de una tasa de interés fija por un primer período y luego cambia a una tasa variable por el plazo restante a partir del segundo año, además te da la posibilidad de no pago de un dividendo al año.

3.- Mutuo Flexible: producto con tasa fija, elige cada mes entre tres alternativas de plazo:

- a) Plazo original del crédito: dividendo base.
- b) Plazo original del crédito más 5 años: dividendo de menor valor.
- c) Plazo original del crédito menos 5 años: dividendo de mayor valor.

4.- Mutuo Integral: destinado a financiar las necesidades de vivienda (compra o refinanciamiento) y las de fines generales (traslado o pago de créditos de consumo o dinero para otros fines), ambas finalidades en un solo dividendo que puede tener las características de cualquiera de los anteriores.

5.- Crédito Hipotecario Universal (UF): es un Mutuo Tasa Fija Universal para personas naturales, con las siguientes características:

- a) Hasta 100% de financiamiento.
- b) Primer dividendo a 30 días ó los primeros 10 días del mes subsiguiente de la firma de la escritura.
- c) Plazo: 15, 20, 25 y 30 años, sin perjuicio de que pueda ser pagada de forma anticipada de acuerdo a lo establecido entre las partes o en la ley N° 18.010.
- d) Montos: entre UF 1.000 y UF 5.000.
- e) Exclusivo para destino Vivienda: Exclusivamente adquirir, construir, ampliar o

reparar viviendas o refinanciar créditos hipotecarios existentes que tengan el mismo objetivo.

f) Tasa fija para todo el periodo de duración del crédito.

Seguros: El Crédito Hipotecario debe contar con Seguros de Desgravamen, (para el deudor principal, fiadores y/o codeudores solidarios, personas naturales), incendio con adicional de sismo, mientras subsistan las obligaciones derivadas del pago de crédito, su costo será incluido en los dividendos. El cliente tiene pleno derecho de elegir libremente el asegurador o intermediario de la póliza que quiera contratar.

6.- Crédito para la Construcción:

a) Financiamiento de hasta un 80% de tu proyecto de construcción (valor mínimo del proyecto UF 4.000, incluido el terreno).

b) Seguros de Incendio y Desgravamen que cubrirán tu deuda durante el período de construcción.

c) Comienzas a pagar cuando finaliza la construcción.

Opera con dos tipos de Financiamiento:

Créditos de enlace, que se van desembolsando de acuerdo al avance del proyecto de construcción o Crédito Hipotecario con Letras o Mutuo Hipotecario, otorgado al finalizar la construcción y con el cual se pagan todos los créditos de enlace.

¿Qué documentos pide el Banco al solicitar un crédito hipotecario?

1.- Antecedentes Personales:

- Cedula de identidad vigente

- Certificado de Matrimonio al día, si corresponde, que sea válido para todo trámite (si hay separación de bienes en el certificado debe estar estipulado).

2.- Acreditación de Renta:

Trabajador Dependiente: Liquidaciones de sueldo (las últimos 3 meses), Contrato de Trabajo y Certificado de Antigüedad.

Trabajador Independiente: Boletas de Honorarios (últimos 6 meses) y Declaración Anual de Renta.

3.- Informar Activos: Si eres propietario de un vehículo debes presentar la

siguiente documentación: Permiso de Circulación, Factura de Compra Venta y Certificado de inscripción en el R.N.V.M.

Si eres propietario de un bien raíz debes presentar la siguiente documentación: Fotocopia último dividendo y Fotocopia Escritura de Compra Venta.

4.- Informar Pasivos: Deudas directas (deudas que posee actualmente con alguna Institución Financiera) y deudas indirectas (deudas que afectan a las personas que sin ser los beneficiarios del crédito, responden con su patrimonio del cumplimiento de la obligación).

5.- Antecedentes Legales de la Propiedad que desea comprar.

4.2.2.- La Municipalidad

Es una corporación autónoma de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, a quien corresponde la administración de una comuna o agrupación de comunas, y cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna o agrupación de comunas.

Las funciones que esta entidad lleva a cabo en relación a los bienes raíces son:

- 1.- Planes reguladores comunales
- 2.- Subdivisión y loteos urbanos
- 3.- Los cambios de destino
- 4.- Las modificaciones a los inmuebles
- 5.- La recepción de la obra por la Municipalidad
- 6.- Permisos de construcción

4.2.3.- El Ministerio de Bienes Nacionales

Le corresponden las funciones relativas a la adquisición, administración y disposición de los bienes fiscales, los relativos a la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz particular y la constitución del dominio sobre ella, con ánimo de la regulación y constitución de la propiedad de las comunidades.

CAPITULO 5: PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES APLICADOS A LA GESTIÓN INMOBILIARIA

A continuación, se darán a conocer los principales contratos inmobiliarios en un formato expositivo y luego con preguntas de conocimiento práctico a fin de facilitar el trabajo de los corredores de propiedades y abogados jóvenes que se están especializando en el área inmobiliaria.

El concepto de contrato, nos lo entrega el Código civil en su artículo 1438: *“Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.”*

El Código asimila los términos “contrato” y “convención”, pero hay que distinguir: mientras el contrato crea obligaciones, la convención crea, modifica y extingue obligaciones.

Doctrinariamente podemos señalar que el contrato *“es la manifestación de dos o más voluntades destinadas a crear derechos y obligaciones queridas por las partes y reconocidas por el ordenamiento jurídico”*.

¿Cuáles son los principios de los contratos?

1.- Principio de la autonomía de la voluntad: es la posibilidad que tenemos todos de participar en el mundo del Derecho. Esto, llevado al ámbito de los contratos, se refiere a poder celebrar todos los contratos que las partes quieran y además, introducir en ellos las cláusulas que las partes quieran. Las limitaciones, las encontramos en los artículos 1796 a 1800, que veremos luego.

2.- Principio de la buena fe contractual: es objetiva, lo cual es una excepción a la regla general de la buena fe en el Código Civil. Además, debe ser mantenida antes, durante y después del contrato.

3.- Principio de la legalidad: Artículo 1545: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su*

consentimiento mutuo o por causas legales.” El contrato aporta las características esenciales de una ley. En caso de incumplimiento, sobreviene una sanción.

4.- Principio de la responsabilidad contractual: esto está relacionado con la indemnización de perjuicios de origen contractual, en otras palabras, consiste en reparar el daño causado.

5.- Principio de la relatividad de los contratos: como regla general, los contratos legalmente celebrados producen efecto respecto de las partes que lo celebraron.

6.-Principio del enriquecimiento sin causa: afectan a terceros, salvo excepciones como el contrato matrimonial. Artículo 1888: *“El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.”* Los contratos deben respetarse y cumplirse al tenor de la obligación. No se debe inducir al otro a engaño o error.

El contrato inmobiliario vendría a ser la culminación de un proceso que consta de tres etapas:

a.- Antes de firmarlo: aquí, el corredor y/o abogado inmobiliario, recopila toda la información pertinente para que los clientes decidan con conocimiento. Luego, entra(n) en contacto con las partes (comprador/vendedor) y da inicio a las tratativas previas, las negociaciones e intermediación entre el comprador y el vendedor, para llegar a un acuerdo (justo precio), en base a las leyes de la oferta y la demanda. Todavía no hay vínculo jurídico entre las partes, de manera aconsejamos actuar con la máxima transparencia y ética, ya que un buen negocio es aquel donde todas las partes ganan.

b.- Durante la firma: el resultado natural de una buena negociación, es la redacción del contrato (según el tipo de negocio inmobiliario), en base a los acuerdos verbales de la etapa anterior. Por ningún motivo debe haber contradicción entre las cláusulas. Después, se debe leer junto con el cliente y explicarle los aspectos que no le queden claros y las palabras técnicas que no comprenda.

c.- Después de firmado: Tendrán efecto todos los acuerdos y las obligaciones contraídas.

5.1.- Contrato de Promesa de Compraventa

Es un contrato solemne muy común en el ámbito inmobiliario, mediante el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, sea al cumplimiento de un plazo o en el evento de una condición”.

¿Cuáles son sus requisitos?

Artículo 1554: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

1° Que la promesa conste por escrito

2° Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;

3° Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;

4° Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.”

Que conste por escrito, le da el carácter solemne. Dicho de otro modo, la solemnidad está dada en la escrituración. Puede ser tanto por escritura pública, como privada. Además, no debe ser ineficaz; un contrato lo es cuando no produce los efectos deseados o deja de producirlos. El contrato no debe adolecer de ningún vicio.

5° El consentimiento de las partes no debe estar viciado, es decir, no puede adolecer de error, fuerza o dolo.

6° El objeto de la promesa y su causa, deben ser lícitos.

Es frecuente encontrar contratos de promesa con cláusula penal, ya que de esta manera, hay una evaluación convencional y anticipada de los perjuicios en la eventualidad de incumplimiento del contrato.

Artículo 1535: *“La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.”*

LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS

TITULO II IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

PARRAFO 1°

Del hecho gravado

Artículo 8°- El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios según corresponda:

1) Las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora de su giro y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas respecto de los inmuebles señalados y las comunidades por inmuebles construidos total o parcialmente por ellas. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta.

5.1.1.- Modelo Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Raíz

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN RAÍZ (Otárola: Manual de B.R. pp. 527-528)

En....., a... de de 20...., ante mí,,
Notario Público de, comparecen: por una parte como promitente vendedor don(ña)
....., de nacionalidad, de estado civil,
de profesión, cédula de identidad N° domiciliado(a) en
calle/avenida/pasaje N°..... departamento....., comuna
de....., ciudad de.....; y por la otra parte, como promitente comprador,
don(ña), de nacionalidad....., de estado civil....., de
profesión....., cédula de identidad N°....., domiciliado(a) en calle/avenida/
pasaje..... N°....., departamento....., comuna de....., ciudad
de....., ambos mayores de edad, a quienes conozco por haber acreditado su identidad con
sus respectivas cédulas, y exponen:

PRIMERO: El promitente vendedor es dueño del inmueble (departamento/casa
habitación/bungalow) ubicado en calle/avenida/pasaje N°, departamento
....., comuna de, ciudad de, Rol N°, comuna de, que
adquirió por compra a don(ña), según escritura
pública de fecha de de 20...., ante el Notario de don
....., e inscrita a fojas N° del Registro de Propiedad del Conservador de
Bienes Raíces de del año 20...., cuyos deslindes de acuerdo a sus títulos, son los
siguientes:

Al Norte
Al Sur
Al Oriente y
Al Poniente

SEGUNDO: Don(ña) en su calidad de
promitente a ceder, vender y transferir por medio del presente instrumento a don(ña)
....., que en adelante se denominará
“promitente comprador”, el inmueble individualizado en la cláusula anterior de la presente escritura.

TERCERO: Por su parte, el promitente comprador se compromete a comprar para sí el referido
inmueble.

CUARTO: El precio de la venta será la suma de \$/UF....., pagaderos en la siguiente forma:

a.- Con la cantidad de \$/UF..... (a continuación, se escribe la misma cifra, pero con palabras) al contado y en dinero efectivo, que el promitente comprador entrega en este acto y a su entera satisfacción al promitente vendedor.

b.- El saldo, ascendente a \$/UF..... (a continuación, se escribe la misma cifra, pero con letras), se pagará como sigue: con el siguiente reajuste: (en caso de ser en pesos:) y devengará, además, un interés de % mensual desde la fecha del presente instrumento y de..... % mensual en caso de simple atraso. (En caso de ser en U.F.) UF del día.

QUINTO: La venta se hará como cuerpo cierto, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad, lo que es conocido del promitente comprador, libre de todo gravamen, y respondiendo el promitente vendedor del saneamiento en conformidad a la Ley.

SEXTO: El contrato prometido se celebrará por escritura pública en el plazo de..... a contar de la fecha del presente instrumento.

SÉPTIMO: En la respectiva escritura pública, la referida propiedad quedará hipotecada para responder del pago del saldo de precio, reajuste e intereses que según el caso procedieren, y al de las costas que eventualmente se originaren.

OCTAVO: Las partes fijan como domicilio para todos los efectos derivados del presente contrato, la ciudad de.....

NOVENO: Se facultará al portador de copia autorizada de la respectiva escritura pública para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo las correspondientes anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan.

_____ (huella digital)

Nombre

R.U.T.

_____ (huella digital)

Nombre

R.U.T.

5.2.- Contrato de Compraventa

El concepto de compraventa lo encontramos en el Código Civil, Libro IV, “De las obligaciones en general y de los contratos”, Título XXIII: “De la Compraventa”, artículo 1793: *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.”*

¿Qué requisito tiene la compraventa de inmuebles?

a) La escritura pública. Artículo 1801 del CC: *“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvas las excepciones siguientes.*

La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado la escritura pública.”

b) El contrato de compraventa debe recaer sobre un inmueble cuya enajenación no debe estar prohibida por la ley.

c) Que tenga un justo precio: no debe ser excesivo ni tampoco irrisorio. De cualquier modo, el mercado es un regulador natural en la transacción de las cosas, tanto muebles como inmuebles.

d) Que el inmueble exista o se espere que exista, como sucede en la venta “en verde”.

e) Inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces.

¿En qué casos la ley exige otorgar escritura pública para perfeccionar el contrato de compraventa?

En los contratos de bienes raíces, servidumbres, censos y derechos hereditarios.

¿Cuál es la naturaleza jurídica de la compraventa?

1.- Es un contrato consensual, es decir, si las partes están de acuerdo en el precio y la cosa, nace para ambos contratantes, la obligación de dar. Para uno, nace la

obligación de entregar la cosa y, para el otro, la de pagar el precio (dar). Así, tanto comprador como vendedor, tienen derecho a exigir algo a otro (derecho personal/crédito) y, a la vez, tiene la obligación de dar (cosa/precio). Por lo tanto, la compraventa: es un título, de ella nacen derechos personales y ambas partes tienen la obligación de dar. Es excepcionalmente solemne,

- a) cuando se trata de un bien raíz,
- b) cuando se trata de un derecho hereditario y
- c) cuando se trata de servidumbres y censos

Artículo 1801 del CC: “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvo las excepciones siguientes.

La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.”

2.- Es un contrato bilateral, porque ambas partes se obligan. *Artículo 1439 del CC: “El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.”*

3.- Es oneroso, porque ambas partes reciben utilidad, gravándose en beneficio de la otra. *Artículo 1440 CC: “El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio de otro.”*

4.- Es conmutativo, porque las prestaciones que las partes se obligan a dar, se miran como equivalentes. *Artículo 1441 CC: “El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio.”*

5.- Es principal, porque subsiste por sí mismo. *Artículo 1442 CC: “El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención, y accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella.”*

6.- Es real, Artículo 1443 CC: *“El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el sólo consentimiento.”*

La compraventa, ¿tiene prohibiciones?

Sí, como excepción al principio de la libertad contractual, presente en nuestro Derecho Civil.

1.- Artículo 1796 CC: *“Es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, y entre el padre o madre y el hijo sujeto a patria potestad.”* Esta prohibición afecta a todos los cónyuges, sea cual sea el régimen conyugal que tengan. La compraventa se permite solamente si están separados judicialmente. Así también rige para toda clase de compraventa, sea por escritura pública o privada, voluntaria o forzada y de cualquier clase de bien, sea mueble o inmueble, corporal o incorporal.

2.- Los administradores fiscales no pueden comprar bienes que administran. Artículo 1797 CC: *“Se prohíbe a los administradores de establecimientos públicos vender parte alguna de los bienes que administran, y cuya enajenación no está comprendida en sus facultades administrativas ordinarias; salvo el case de expresa autorización da la autoridad competente.”* Este artículo se condice plenamente con el principio que rige en materia de Derecho Público, en virtud del cual, las autoridades no tienen más facultades que aquellas señaladas expresamente por la ley.

3.- Artículo 1798 CC: *“Al empleado público se prohíbe comprar los bienes públicos o particulares que se vendan por su ministerio; y a los jueces, abogados, procuradores o escribanos los bienes en cuyo litigio han intervenido, y que se*

vendan a consecuencia del litigio; aunque la venta se haga en pública subasta.”
Esta prohibición se complementa con el artículo 321 del Código Orgánico de Tribunales: *“Se prohíbe a todo juez comprar o adquirir a cualquier título para sí, para su cónyuge o para sus hijos las cosas o derechos que se litiguen en los juicios de que él conozca.”*

4.- Artículo 1799 CC: *“No es lícito a los tutores y curadores comprar parte alguna de los bienes de sus pupilos, sino con arreglo a lo prevenido en el título De la administración de los tutores o curadores.”* Este artículo prohíbe que los el tutor, curador, su cónyuge parientes directos o socios, adquieran bienes del pupilo sin previa autorización de otros tutores o curadores que no estén implicados, o bien, por el juez en subsidio.

5.- Artículo 1800 CC: *“Los mandatarios, los síndicos de los concursos, y los albaceas, están sujetos en cuanto a la compra o venta de las cosas que hayan de pasar por sus manos en virtud de estos encargos, a lo dispuesto en el artículo 2144.”*

¿Cuáles son las obligaciones del vendedor?

1.- Artículo 1824 CC: *“La obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.*

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro II:”

2.- Saneamiento de la propiedad. Esto significa entregar al comprador la posesión tranquila del inmueble. Artículo 1837 CC: *“La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.”* Estos últimos, son los vicios ocultos de la cosa y deben cumplir con los siguientes requisitos: Artículo 1858 CC: *“Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 1° Haber existido al tiempo de la venta; 2° Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva*

imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio; 3° No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.” Los vicios redhibitorios, tienen dos efectos: Artículo 1806 CC: *“Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere.”*

¿Cuáles son las obligaciones del comprador?

Artículo 1871 CC: *“La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.”* Ahora, bien, el artículo 1872 agrega: *“El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y en el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario.”*

5.2.1 Modelos Contrato de Compraventa de Bien Raíz

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Comparece: Doña....., chilena, labores de casa, viuda, domiciliada en, Santiago, cédula de identidad.....como vendedora y doña....., chilena, casada separada de bienes según se acreditara, domiciliada en....., cédula de identidad.....quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen:

PRIMERO: Doña..... es dueña del inmueble ubicado en....., cuyos deslindes son según el plano de la Población: al NORTE en..... metros con el sitio número....., al SUR en metros centímetros con el sitio número; al ORIENTE enmetros centímetros con el sitio número y al PONIENTE en metros con Avenida del Litoral.

SEGUNDO: La vendedora adquirió el inmueble individualizado en la cláusula anterior por compra a don..... según consta en la escritura pública de fecha dieciséis de Diciembre de mil novecientos setenta y cinco otorgada ante el Notario don....., habiéndose inscrito el título de dominio a su nombre a fojas..... vuelta, número..... del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de....., correspondiente al año.....

TERCERO: Por el presente instrumento doña..... vende, cede y transfiere a doña....., quien compra y acepta para si el cincuenta por ciento de la propiedad individualizada en la cláusula anterior quedando, en consecuencia, ambas como copropietarias.

CUARTO: El precio de la compraventa es la suma de \$ /UF..... (a continuación poner la cifra con letras) que la compradora se compromete a pagar en cuotas mensuales de \$/UF cada una

dentro de los primeros cinco días de cada mes. La renta se calculara sobre la base del valor que tengan aquellas a la fecha de su pago.

QUINTO: El cincuenta por ciento de la propiedad se vende ad-corpor, en el estado en que se encuentra, el que es conocido del comprador, sin gravámenes ni prohibiciones, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres respondiendo la vendedora del saneamiento conforme a la ley.

SEXTO: Todos los gastos de escritura que irrogue la presente venta serán pagados por la compradora.

SEPTIMO: Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago.

OCTAVO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo las anotaciones e inscripciones que procedan. La separación de bienes consta en el certificado de matrimonio de.....

..... (huella)

Nombre:

R.U.T.

..... (huella)

Nombre:

R.U.T.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

.....

A

INMOBILIARIA.....

En....., a... de..... de 20, ante mí,, Notario Público de, con Oficio en calle/avenida, N°, comuna de, ciudad de, comparecen: doña, de nacionalidad, de estado civil, de profesión....., cédula de identidad N°domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°....., departamento....., comuna de....., ciudad de y don, de nacionalidad, de estado civil, cédula de identidad N°, domiciliado en calle/avenida N° comuna de, ciudad de, en adelante “**Los vendedores**” y, por otra parte, don, de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, en representación según se acreditará, de **Inmobiliaria**, Rol Único tributario N°, ambos con domicilio en calle/avenida N°....., comuna de....., ciudad de....., en adelante “**La compradora**”, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen:

PRIMERO: Doña, y don, son dueños en partes iguales del inmueble ubicado en calle, comuna de, ciudad de, que tiene una superficie aproximada de, y deslinda: al Norte,; al Sur,; al oriente,; y al Poniente,adquirieron esta propiedad por

adjudicación en la liquidación de la comunidad habida entre doña
, y don....., según escritura pública
 de fecha de de 20, otorgada ante el Notario de, don
 El título de dominio se encuentra inscrito a
 fojas..... N°.... y a fojas.... N°.... en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
 de el año 20- **SEGUNDO:** Por el presente acto, doña
 y don, venden,
 ceden y transfieren a **Inmobiliaria**, para quien compra, acepta y adquiere su
 representante, el inmueble individualizado en la cláusula anterior.- **TERCERO:** El precio de la
 compraventa es la suma de, que la compradora paga en este acto, al contado y
 en dinero efectiva a los vendedores, declarando estos últimos recibir dicha suma a su entera
 conformidad.- **CUARTO:** La venta se hace estimando el inmueble como especie o cuerpo cierto, en
 el estado que actualmente se encuentra y que la compradora declara conocer y aceptar, con todos
 sus usos, derechos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen,
 prohibición, embargo o litigio, respondiendo los vendedores del saneamiento de conformidad a la
 ley.- **QUINTO:** La entrega material del inmueble se hace en este acto y a entera satisfacción de la
 compradora.- **SEXTO:** Todos los gastos, derechos e impuestos que genere la presente escritura
 serán de cargo de ambas partes por mitades y los gastos correspondientes a la inscripción en el
 Conservador de Bienes Raíces respectivo, son de cargo de la compradora.- **SÉPTIMO:** Para todos
 los efectos legales derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la Comuna de
 y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales de Justicia.- **OCTAVO:**
 Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador
 de Bienes Raíces respectivo, todas las inscripciones, subinscripciones, alzamientos, cancelaciones
 y anotaciones que procedan.- La personería de don,
 para representar a Inmobiliaria en, consta de Cesión de de
 Directorio, reducida a escritura pública con fecha... de..... de 20...., ante la Notario de
 doña, personerías que no se
 insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.- En **Comprobante** y previa
 lectura firman.- Se da copia.- Esta escritura se anotó en el repertorio de Instrumentos Públicos del
 presente mes bajo el número

..... (huella digital) (huella digital)
 Nombre Nombre
 R.U.T. R.U.T.

¿Qué ocurre en el caso del patrimonio reservado a la mujer casada?

La respuesta está en el artículo 150 del Código Civil, que señala en sus tres primeros incisos: *“La mujer casada de cualquiera edad podrá dedicarse libremente al ejercicio de un empleo, oficio, profesión o industria.*

La mujer casada, que desempeñe algún empleo o que ejerza una profesión, oficio o industria, separados de los de su marido, se considerará separada de bienes respecto del ejercicio de ese empleo, oficio, profesión o industria y de lo que en ellos obtenga, no obstante cualquiera estipulación en contrario; pero si fuere menor de dieciocho años, necesitará autorización judicial, con conocimiento de causa, para gravar y enajenar los bienes raíces.

Incumbe a la mujer acreditar, tanto respecto del marido como de terceros, el origen y dominio de los bienes adquiridos en conformidad a este artículo. Para este efecto podrá servirse de todos los medios de prueba establecidos por la ley.”

Para que tenga aplicación el patrimonio reservado a la mujer casada, debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- a.- tiene que estar casada bajo régimen de sociedad conyugal. Esto ocurre cuando al momento de contraer matrimonio no pactaron separación de bienes o cuando, con posterioridad, no la hayan acordado mediante escritura pública.
- b.- Que ejerza un empleo, oficio, profesión o industria remunerados que le generen ingresos propios.
- c.-Que se realice durante el matrimonio y
- d.- Que su patrimonio sea separado del de su marido.

Ahora bien, en conformidad al artículo 150 del Código Civil, ya sea como compradora o vendedora de un bien raíz, la mujer con patrimonio reservado, debe dejar constancia de ello manera expresa, en una cláusula de la escritura respectiva.

- a.- Si actúa como vendedora: en la cláusula segunda, donde se indica cómo adquirió el inmueble, se debe insertar: “Se deja constancia que don(ña) adquirió el bien raíz anteriormente individualizado con el producto de su patrimonio

reservado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 150 del Código Civil, por ejercer la actividad (profesión), independientemente de la que ejerce su marido.”

b.- Si actúa como compradora: en la cláusula cuarta, que señala el valor del bien raíz que se está adquiriendo, se debe insertar: “Se deja expresa constancia que la compradora adquiere el bien raíz anteriormente individualizado con el producto de su patrimonio reservado, en conformidad al artículo 150 del Código Civil por ejercer la actividad (profesión)..... independientemente de la que ejerce su marido.”

¿Cómo se debe realizar la venta de un bien raíz si la parte vendedora es una comunidad hereditaria?

Primero, debe inscribirse tanto el auto de posesión efectiva como la inscripción especial de herencia correspondiente a un inmueble heredado, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Entonces, los herederos, por haber adquirido el dominio, podrán vender, transferir y ceder la propiedad.

Luego, en la respectiva escritura pública, deben comparecer todos los comuneros. Si hubiere alguna heredera casada bajo el régimen de sociedad conyugal, deberá comparecer también su cónyuge.

Si los herederos del bien raíz son muchos hermanos, por ejemplo ocho, conviene que otorguen un poder especial (es decir, sólo para este efecto), para que en su representación efectúe la venta, transferencia o cesión, caso en el cual en la respectiva escritura pública deberá insertarse in-extenso el poder referido. De esta manera, se agilizará y hará más expedita la gestión de la venta. Los potenciales compradores tendrán que negociar con uno solo, minimizando las diferentes versiones y confusiones en la fluidez de las negociaciones.

¿Cuándo hay evicción?

Artículo 1838: *“Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial.”*

¿En qué consiste el saneamiento por evicción?

Entre las obligaciones que se asumen en la venta de un bien raíz, están aquellas por las cuales el vendedor debe responder al comprador por la evicción y los vicios redhibitorios. El saneamiento de la evicción consiste en amparar al comprador en el dominio pacífico del inmueble vendido. Existe evicción del inmueble adquirido cuando el comprador es privado del todo o parte de de este en virtud de una sentencia judicial. En tal caso, el vendedor debe responder al comprador devolviéndole el precio actual y eventualmente indemnizarle los perjuicios sufridos. El saneamiento de los vicios redhibitorios u ocultos es aquel derecho que tiene el comprador para que se anule la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos del inmueble vendido, siempre que estos vicios hayan existido al tiempo de la venta; que sean tales, que se presuma que, de haberlos conocido previamente el comprador, no hubiere comprado el inmueble o lo hubiere hecho a menor precio; y que no los haya manifestado el vendedor y que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos.⁸

Los vicios redhibitorios, son los vicios ocultos que tenía la cosa y de los cuales no se informó al comprador. Para solucionar esto, existe la acción redhibitoria. Artículo 1857: *“Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.”*

⁸ Juan Carlos Valdivia Germain, abogado, corredor, ex presidente de ACOP. El Mercurio, suplemento “Propiedades”, domingo 1 de septiembre de 2013, página 2.

¿Cuáles son los vicios redhibitorios?

Artículo 1858: *“Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:*

1° Haber existido al tiempo de la venta;

2° Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3° No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.”

5.2.2.- Modelo de Citación de Evicción

CITACIÓN DE EVICCIÓN

EN LO PRINCIPAL: se cite de evicción a la persona que indica;
EN EL PRIMER OTROSI: acompaña documentos, con citación; y
EN EL SEGUNDO OTROSI: patrocinio y poder.

S. J. L. **en lo Civil**

.....de
profesión....., domiciliado en.....Nº....., en los autos
caratulados ".....con.....", a US., respetuosamente, digo: He sido
demandado, en autos, por don..... quien pretende
obtener....., en relación con el bien raíz ubicado en.....
Nº....., de que soy dueño, por compra que hice a don
....., de profesión, domiciliado
en..... Nº....., según escritura pública de fecha.....de
de 20....., ante el Notario de, don, inscrita a fojas,
Nº del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de,
del año....., que -en copia autorizada- acompaño. En virtud de la acción de autos, y para el
caso de obtener, el actor, en el pleito, el suscrito sería privado de dicho bien raíz, por causas
anteriores al tiempo de su adquisición. Procede, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 1837 y
siguientes del Código Civil, que se cite, de evicción, a mi vendedor, con el fin de que defienda mi
derecho en estos autos y me ampare en la posesión que tengo; y me indemnice, en caso " y de
acuerdo con lo dispuesto en los arts. 584 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y
disposiciones invocadas,

RUEGO A US.: se sirva citar de evicción a don..... ya
individualizado, a fin de que comparezca a defender mi dominio y posesión, bajo los
apercibimientos de los arts. 1843 y siguientes del Código Civil; y suspender el procedimiento de
autos por el término indicado en el art. 585 del Código de Procedimiento Civil, todo ello sin perjuicio
de mi derecho de intervenir, en este juicio, para mejor defensa de mis intereses.

PRIMER OTROSI: Ruego a US. tener por acompañada, con citación, copia autorizada de la escritura pública mencionada en lo principal, con certificado de inscripción.

SEGUNDO OTROSI: Ruego a US. tener presente que designo Abogado patrocinante y confiero poder a don..... inscripción N°R-2, patente N°....., de la I. Municipalidad de....., domiciliado en.....N° , oficina N° , de esta ciudad.

NOTA: Este formulario sirve, también, para el caso de privación parcial de la cosa y para el caso de bienes muebles, con las adaptaciones pertinentes. Debe pedirse la citación de evicción **antes** de la contestación de la demanda. El emplazamiento al vendedor se hace según las reglas generales de las primeras notificaciones de una gestión Finiquito de contrato. Comparecen: don....., de nacionalidad....., de profesión....., de estado civil..... domiciliado en.....N°....., , cédula nacional de identidad N° ; y don , de nacionalidad , de profesión , de estado civil , domiciliado en N°....., cédula nacional de identidad N°....., y expone: Que, por escritura de fecha.....de..... de 20....., ante el Notario de....., don....., los comparecientes, celebraron un contrato de.....

Por el presente instrumento, las partes expresan que ambos han cumplido, cabal y oportunamente, las obligaciones contraídas en el contrato recién señalado, por lo que se dan amplio y completo finiquito, declarando que nada se adeuden, recíprocamente, en razón de dicho contrato, y que no tienen cargo ni observación alguna que formular.

En comprobante, firman.....

Las actitudes que puede asumir el vendedor, son tres:

- 1.- No comparecer. Simplemente, no va.
- 2.- Comparecer y allanarse a la demanda.
- 3.- Asumir la defensa.

5.2.3.- Modelo de Resciliación de Compraventa de un Bien Raíz

RESCILIACIÓN DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAÍZ

(Otárola, Manual de B.R., pp.538-539)

En....., a... de de 20...., ante mí, Notario Público de, comparecen: don(ña), de nacionalidad, de profesión, de estado civil, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, en la comuna de, de la ciudad de; y, por la otra parte, don(ña), de nacionalidad, de profesión, de estado civil, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°....., departamento, en la comuna de, de la ciudad de, ambos mayores de edad, a quienes conozco por haber acreditado su identidad con sus respectivas cédulas y exponen que han convenido en el siguiente contrato de resciliación:

PRIMERO: Que por escritura de compraventa otorgada ante Notario de....., don, con fecha ... de de 20...., don(ña) vendió y transfirió a don(ña), quien aceptó y compró para sí el inmueble ubicado en Dicha compraventa se inscribió a fojas..... con el N° en el Registro de Propiedad del año del Conservador de Bienes Raíces de

SEGUNDO: Por medio de la presente escritura, ambos comparecientes acuerdan resciliar el contrato de compraventa a que se refiere la cláusula que antecede, esto es, darlo por nulo, retrotrayendo las cosas al estado anterior a su celebración. Por consiguiente, la propiedad quedará siempre a nombre de doña

TERCERO: Los deslindes de dicha propiedad, son los siguientes:

.....
.....

CUARTO: Para los efectos legales, se deja constancia que el precio de la aludida compraventa, ascendente a \$/UF, do(ña) lo devuelve íntegramente en este acto a don(ña), quien lo recibe en dinero efectivo a su entera conformidad, declarando que no se adeudan intereses de ninguna clase por haber tenido el goce del uso de la propiedad durante el tiempo transcurrido desde la aludida escritura de compraventa hasta esta fecha.

QUINTO: Las partes declaran que nada tienen que reclamarse recíprocamente en relación con la compraventa que rescilian por este acto y se otorgan al efecto el más amplio y total finiquito.

Presente en este acto, don(ña) expone: que da su consentimiento para que su marido, don celebre y firme esta escritura de resciliación.

SEXTO: Facultan al portador de copia autorizada de este instrumento para requerir del señor Conservador de Bienes Raíces de....., se practiquen las correspondientes anotaciones, subinscripciones, inscripciones y reinscripciones que procedan, a fin de dejar debida registración de la resciliación.....

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

5.2.4.- Modelos Contrato de Compraventa al Contado

COMPRAVENTA DE CASA HABITACIÓN AL CONTADO (Otárola, Manual de B.R., pp.465-466) (vendedor y comprador personas naturales)

En....., a de de 20...., ante mí Notario Público de, comparecen: por una parte como vendedor don/doña, de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, comuna de, ciudad de; y por otra parte como comprador, don/doña, de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°....., comuna de, ciudad de, ambos mayores de edad, que acreditaron su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen:

PRIMERO: Don/Doña es dueño(a) del sitio y casa habitación (bungalow) ubicado en calle/avenida/pasaje N°, comuna de, ciudad de....., correspondiente al sitio o lote N° de la manzana, del Plano de Loteo “.....”, archivado bajo el N° en el Conservador de Bienes Raíces de, El vendedor adquirió la propiedad por..... a don/doña, según escritura pública otorgada ante el Notario de don, de fecha de de 20.... y que se encuentra inscrita a foja con el N° en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20.... Según sus títulos la propiedad tiene los siguientes deslindes:

Al Norte,

Al Sur,

Al Oriente y

Al Poniente

La superficie es de.... m² (metros cuadrados) aproximadamente.

SEGUNDO: Por medio del presente instrumento, don/doña vende, cede y transfiere a don/doña, quien compra y acepta para sí la propiedad individualizada en la cláusula anterior.

TERCERO: El precio de venta es la suma de \$....., (entre paréntesis, se escribe la cifra en letras) pagaderos en la siguiente forma: con \$.....al contado en dinero efectivo que el comprador entrega en este acto al vendedor, quien declara recibirlos a su entera satisfacción. El saldo de precio se pagará en la siguiente forma y con los siguientes reajustes:
.....

CUARTO: El simple atraso en el pago de las cuotas constituirá en mora al deudor para todos los efectos legales y deberá pagar al vendedor el% de interés mensual sobre el valor de las cuotas en mora por vía de pena y como evaluación anticipada de los perjuicios, que las partes hacen de consuno. Todo lo anterior, sin perjuicio de la facultad y del derecho del vendedor para cobrar ejecutivamente las cuotas morosas, según las reglas generales.

QUINTO: En garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, especialmente del saldo adeudado, reajustes e intereses, penas y costas, en su caso, el deudor constituye hipoteca en favor del vendedor, sobre la propiedad que compra por medio del presente instrumento.

SEXTO: La propiedad se vende ad-corporis, en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido del comprador, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigios, sin deudas de ninguna especie y respondiendo la parte vendedora del saneamiento y evicción en conformidad a la ley.

SÉPTIMO: La entrega material de inmueble se hará (se hace).....

OCTAVO: Los gastos que demande la presente escritura, derechos notariales e impuestos, serán pagados por las partes por mitades y los gastos de inscripción y anotaciones que procedieren en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, serán de cargo de la parte compradora.

NOVENO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de.....

DÉCIMO: Los comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo las anotaciones e inscripciones que correspondan

..... (huella digital)

Nombre
R.U.T

..... (huella digital)

Nombre
R.U.T

COMPRAVENTA DE DEPARTAMENTO AL CONTADO
(Vendedor y comprador personas naturales)
(Otárola, Manual de B.R., pp. 472-474)

En, a de de 20....., ante mí,, Notario Público de, comparecen: por una parte -como vendedor- don(ña), de nacionalidad, de estado civil, (casado/a con don/ña, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, comuna de, ciudad de; y por la otra parte -como comprador- don, de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, comuna de, ciudad de, siendo ambos comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por acreditar su identidad con las cédulas indicadas, y exponen:

PRIMERO: Don(ña) es dueño(a) del departamento N°, del piso del Edificio de departamentos de nombre, ubicado en calle/avenida/pasaje N°, comuna de, ciudad de, Rol N°, de la comuna de, como también, de la cuota de dominio en los bienes comunes del citado Edificio conforme las estipulaciones del Reglamento de Copropiedad que rige las relaciones de los diversos dueños de pisos, departamentos o locales del citado Edificio, y que consta en escritura pública otorgada ante Notario de don,, de fecha de de 20....., y que se encuentra inscrita a fojas...., N°..... del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20.... Don(ña), adquirió el departamento anteriormente individualizado y la respectiva cuota de los bienes comunes del Edificio, por compra hecha a don(ña), según consta de escritura pública otorgada ante el Notario de don, con fecha de de 20....., inscrita a fojas, N° del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20.... Los deslindes generales de la propiedad de la cual forma parte el citado departamento son, de acuerdo a sus títulos, los siguientes:

Al Norte

Al Sur
Al Oriente, y
Al Poniente

SEGUNDO: Por medio del presente instrumento y en este acto don(ña), vende, cede y transfiere a don(ña), quien compra y acepta para sí, el departamento N°, ubicado en el piso del Edificio individualizado en la cláusula anterior y, además, la cuota proporcional en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno, en conformidad al reglamento de Copropiedad del Edificio referido, y que la parte compradora declara conocer.

TERCERO: El precio de compraventa es la suma de \$/UF (luego, anotar la misma cifra, en letras) que el vendedor declara recibir en este acto del comprador, en dinero efectivo al contado y a su entera satisfacción.

CUARTO: El departamento N°, se vende como cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra actualmente y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, con los artefactos existentes en él, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, salvo con los gravámenes y obligaciones que se imponen en el Reglamento de Copropiedad aludido anteriormente en el presente instrumento, y respondiendo el vendedor del saneamiento en conformidad a la Ley. Se deja constancia que la superficie aproximada del departamento es de..... metros cuadrados. Se comprende especial y expresamente en la compraventa los derechos de dominio, uso y goce de los bienes comunes en la forma y propósito establecida en el Reglamento de Copropiedad del Edificio.

QUINTO: La parte compradora declara recibirse en este acto y a su entera satisfacción del departamento comprado con todos sus accesorios.

SEXTO: Los gastos de esta escritura, derechos notariales e impuestos por las partes serán pagados por mitades, y los gastos de inscripción y anotaciones que procedieren en el Conservador de Bienes Raíces de....., serán pagados por (las partes/la parte compradora)

SÉPTIMO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de

OCTAVO: Presente en este acto doña de nacionalidad, casada con el vendedor don, y de su mismo domicilio, de profesión, cédula de identidad N°, mayor de edad, a quien conozco por su cédula antes citada y expone: Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.749 del Código Civil, autoriza expresamente a su marido, don, para enajenar el departamento singularizado en esta escritura en los términos y condiciones de que ella da testimonio.

NOVENO: Los comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

En relación a la cláusula octava, cabe señalar que un corredor de propiedades debe dominar a la perfección el artículo 1.749 del Código Civil, relativo a la administración ordinaria de los bienes de la sociedad conyugal, que señala: *“El marido es el jefe de la sociedad conyugal, y como tal administra los bienes sociales y los de su mujer, sujeto, empero, a las obligaciones y limitaciones que por el presente Título se le imponen y a las que haya contraído por las capitulaciones matrimoniales.*

Como administrador de la sociedad conyugal, el marido ejercerá los derechos de la mujer que siendo socia de una sociedad civil o comercial se casare, sin perjuicio de los dispuestos en el artículo 150.

El marido no podrá enajenar o gravar voluntariamente ni prometer enajenar o gravar los bienes raíces sociales ni los derechos hereditarios de la mujer, sin autorización de ésta.

No podrá tampoco, sin dicha autorización, disponer entre vivos a título gratuito de los bienes sociales, salvo el caso del artículo 1735, ni dar en arriendo o ceder la tenencia de los bienes raíces sociales urbanos por más de cinco años, ni los rústicos por más de ocho, incluidas las prórrogas que hubiere pactado el marido.

Si el marido se constituye en aval, codeudor solidario, fiador u otorga cualquiera otra caución respecto de obligaciones contraídas por terceros, sólo obligará sus bienes propios.

En los casos a que se refiere el inciso anterior para obligar los bienes sociales necesitará la autorización de la mujer.

La autorización de la mujer deberá ser específica y otorgada por escrito, o por escritura pública si el acto exigiere esta solemnidad, interviniendo expresa y directamente de cualquier modo en el mismo. Podrá prestarse en todo caso por medio de mandato especial que conste por escrito o por escritura pública según el caso.

La autorización a que se refiere el presente artículo podrá ser suplida por el juez, previa audiencia a la que será citada la mujer, si ésta la negare sin justo motivo. Podrá asimismo ser suplida por el juez en caso de algún impedimento de la mujer, como el de menor de edad, demencia, ausencia real o aparente u otro, y de la

demora se sigue el perjuicio. Pero no podrá suplirse dicha autorización si la mujer se opusiere a la donación de los bienes sociales.”

5.2.5.- Modelo Contrato de Compraventa con Crédito Hipotecario

GARANTÍA HIPOTECARIA GENERAL
(Otárola, Manual de B.R., pp. 510-515)

En....., a... de..... de 20...., ante mí, Notario Público de, comparecen: por una parte, como acreedor hipotecario, el Banco, representado por don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, ambos domiciliados en calle/avenida N°...., comuna de....., ciudad de....., que en el texto del presente contrato de denominará “el acreedor”; y, por la otra parte, como deudor..... (nombre si es persona natural/razón social si es persona jurídica), representada según se acreditará más adelante por don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, ambos domiciliados en calle/avenida N°...., comuna de....., ciudad de....., que en el texto del presente contrato se individualizará como “el deudor”, siendo los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por acreditar su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen:

PRIMERO: Por medio del presente instrumento y con el fin de garantizar y asegurar cualquier crédito otorgado, el Banco, al deudor (nombre o razón social) directamente o por obligaciones de terceros que el deudor avale, afiance a sea codeudor solidario, constituye en favor del Banco, primera hipoteca con cláusula de garantía general sobre el inmueble siguiente: Departamento N° del piso del edificio de departamentos ubicado en calle/avenida N°...., comuna de....., ciudad de....., Rol N°....., de la comuna de..... Los deslindes generales de la propiedad, son de acuerdo a sus títulos, los siguientes:

Al Norte
Al Sur

Al Oriente

Al Poniente

Se deja expresa constancia que la superficie aproximada del terreno del inmueble, es de..... metros cuadrados; su parte edificada de aproximadamente metros cuadrados, y el departamento, de..... metros cuadrados.

El deudor adquirió el citado inmueble por compraventa a don....., según consta de la escritura pública de fecha.... de de 20...., otorgada ante el Notario de, don, El título se encuentra actualmente inscrito a nombre de..... (nombre o razón social), a fojas, N° del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, correspondiente al año 20....

SEGUNDO: Queda convenido expresamente y desde ya que la garantía hipotecaria constituida en la cláusula anterior, asegura todas y cada una de las obligaciones que sea acreedor el Banco, por cualquier título o contrato, sin que sea necesario ningún pacto expreso, conforme lo convenido en la cláusula anterior ya se adeude capital, intereses, reajustes, derechos, impuestos o cualquier otra clase de indemnizaciones ya sea que las obligaciones consten de instrumento público o privado, mercantil o no, tenga fuerza ejecutiva en forma independiente del presente contrato, sea que se hayan otorgado los créditos con anterioridad o después de la fecha de la presente escritura sólo pueden extinguirse mediante escritura pública de cancelación otorgada por

al Banco, o de mutuo acuerdo también por escritura pública. Se constituye también por el deudor Prohibición Voluntaria de enajenar y gravar la propiedad dada en hipoteca mientras se encuentre pendiente cualquier obligación de pago con la sociedad acreedora y prohibición de celebrar cualquier acto o contrato sin el previo consentimiento del Banco, respecto de la celebración de eventuales contratos de arrendamiento, el deudor hipotecario podrá celebrarlos, pero sujeto a la condición de no poder dar el bien raíz en arrendamiento por un plazo fijo superior a un año contado de la fecha de la presente escritura de garantía hipotecaria, sin facultad para prorrogarlo y con expresa prohibición de ceder los derechos emanados del contrato de arrendamiento y/o subarrendar la propiedad con respecto al arrendador cuanto con el arrendatario.

TERCERO: El Banco..... o quien sus derechos represente, podrá exigir el pago de todas las sumas que se le adeuden por cualquier causa o título en los siguientes casos:

a.- Si el deudor no pagare los préstamos, sus intereses o cualquier cantidad adeudada en los plazos, condiciones y modalidades que en cada caso se hubieren pactado, se conviene que sin

perjuicio de lo que se estipulen en los créditos que se hayan convenido entre el Banco y el deudor, el no pago oportuno en su fecha de vencimiento de una o cualquiera de las cuotas sean correspondiente al capital, intereses, gastos de cargo del deudor, etc., hará exigible sin trámite o requerimiento alguno el pago de lo adeudado o del saldo a que se halle reducida la deuda, considerándose la obligación de plazo vencido.

b.- Si la propiedad dada en garantía hipotecaria por medio de esta escritura experimentara deterioros o menoscabos materiales, disminución de valor por cualquier causa, o su valor comercial llegare a ser insuficiente para responder al pago de lo que se adeude.

CUARTO: Será obligación de cargo del deudor hipotecario la contratación de un seguro contra el riesgo de incendio sobre la propiedad hipotecada por un valor no inferior al de la tasación comercial de dicho inmueble que practique el Banco..... y será además obligación de cargo del deudor hipotecario y a su costa la contratación de un seguro de desgravamen para cubrir el riesgo de fallecimiento, en beneficio del Banco.....

QUINTO: Se conviene expresamente que todas y cada una de las obligaciones mencionadas con la hipoteca que se constituye por la presente escritura tendrán el carácter de indivisible de modo que su cumplimiento podrá exigirse a cualquiera de los continuadores legales de..... (nombre o razón social del deudor), conforme a los artículos 1.526. N°4 y 1.528 del Código Civil.

SEXTO: Se obliga al constituyente de la hipoteca a acreditar al acreedor el pago de las cuotas de las contribuciones de bienes raíces dentro de los cinco días siguientes al vencimiento del plazo para pagar a cada una de ellas. Si el pago no se acreditare, las obligaciones garantizadas con la hipoteca quedarán *ipso facto* exigibles y de plazo vencido a la extinción de los referidos cinco días, sin perjuicio de la facultad del acreedor para pagar las contribuciones en mora y de su derecho a ser reembolsado de inmediato, con intereses en la tasa máxima para operaciones no reajustables o reajustables según el caso.

SÉPTIMO: Las partes convienen expresamente que el Banco..... está facultado desde ya para ceder las garantías hipotecarias constituidas por este instrumento a cualquier persona natural o jurídica.

OCTAVO: En este acto, el deudor viene en conferir mandato judicial y especial para comparecer en juicio, ser notificado, emplazado y contestar demandas nuevas o ya iniciadas a don(ña), de nacionalidad, de estado civil

....., de profesión....., cédula de identidad N°....., con domicilio en calle/avenida..... N°....., comuna de....., ciudad de....., sin perjuicio de comprenderse las facultades de ambos incisos de la artículo 7° del Código de Procedimiento Civil que se dan por expresamente reproducidas.

NOVENO: Los gastos, derechos, honorarios de esta escritura, sus correspondientes inscripciones y subinscripciones en el Conservador de Bienes Raíces serán de cargo exclusivo del deudor.

DÉCIMO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y cualquier registro del Conservador de Bienes raíces.

DÉCIMOPRIMERO: La personería de don(ña), por el Banco, no se inserta por ser conocida de las partes y a su expresa petición, y consta de la escritura pública de fecha de, de 20, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don, La personería de don(ña), en representación de (nombre o razón social del deudor), consta de la escritura pública de constitución de sociedad de fecha de de 20, otorgada ante el Notario Público don, inscrita en extracto a fojas, N°, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de, correspondiente al año 20 El recibo que acredita el pago de la contribución a los Bienes Raíces es del tenor siguiente: Servicio de Impuestos Internos.- Servicio de Tesorerías.- Bienes Raíces.

..... (huella digital)

Nombre deudor

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre del acreedor

R.U.T.

5.2.6.- Modelo Contrato de Compraventa de Bodega en Edificio (al contado)

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BODEGA EN EDIFICIO
(Vendedor persona jurídica y comprador persona natural)
(Otárola, Manual de B.R., pp. 469-471)

En....., a.... de..... de 20...., ante mí, Notario Público de, comparecen: por una parte como vendedora, don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°...., departamento....., comuna de....., ciudad de....., en representación según se acreditará más adelante de..... (razón social) del mismo domicilio, y por la otra parte como compradora, don(ña) de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, ambos comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haber acreditado su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen:

PRIMERO: (razón social), es dueña de la propiedad raíz ubicada en calle/avenida/pasaje N°...., de la comuna de....., ciudad de....., que según sus títulos y plano N°..... que se encuentra archivado en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de

Al Norte

Al Sur

Al Oriente, y

Al Poniente Adquirió los mencionados terrenos por compra a....., según escritura pública otorgada ante Notario de..... don....., de fecha.... de..... de 20...., y cuyo dominio se encuentra inscrito a fojas con el N° del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20.... En el terreno indicado..... (razón social) construyó un edificio de departamentos conforme al decreto con fuerza de ley N°2, de 1959; decreto con fuerza de ley N°458 de 1975, y Capítulo V del decreto supremo N°880, de 1963. El Edificio citado está compuesto de....., todo ello conforme al permiso de edificación N° reducido a escritura pública ante el Notario de don con fecha de de 20.... La respectiva recepción municipal tiene el N° del de de

20, y los planos respectivos se encuentran archivados en el registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de con el N° del año 20....

SEGUNDO: Por medio del presente instrumento, don(ña), en representación de (razón social), vende, cede y transfiere a don(ña), quien compra y acepta para sí, la Bodega N° ubicada en el subterráneo del Edificio ubicado en calle/avenida N°....., de la comuna de....., en la ciudad de Se comprende, también, en la venta los derechos que corresponden a la bodega en el terreno y la cuota de condominio de demás bienes que se reputan comunes conforme al Reglamento de Copropiedad reducido a escritura pública ante el Notario de don con fecha de de 20...., e inserto en el Registro de Gravámenes e Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de a fojas con el N°, del año 20....., que el comprador declara conocer en su integridad.

TERCERO: El precio de la compraventa es la cantidad de \$/UF..... (a continuación de anotarlos en números, escribirlos en letras) que el comprador paga al contado y en dinero efectivo y que el vendedor declara recibir a su entera satisfacción.

CUARTO: La venta se hace *ad-corporis*, en el estado en que se encuentra lo vendido, lo cual es conocido del comprador, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, salvo los que derivan del Reglamento de Copropiedad del Edificio. En conformidad a dicho reglamento, el comprador se obliga a no enajenar la bodega, salvo al dueño de otro departamento del mismo Edificio. Esta prohibición deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de la bodega y repetirse en sucesivas inscripciones.

QUINTO: La entrega material de la bodega se ha realizado con anterioridad a esta fecha a entera satisfacción del comprador.

SEXTO: Los gastos de la presente escritura, derechos materiales e impuestos serán de cargo de la parte compradora.

SÉPTIMO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de.....

OCTAVO: Los comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan.

NOVENO: La personería de don por (razón social), consta de la escritura pública otorgada ante Notario de don, de fecha de de 20..., e inserta en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de a fojas con el N°, del año 20....

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

5.2.7.- Compraventa Contrato de Estacionamiento en Edificio (al contado).

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIO (Vendedor persona jurídica y comprador persona natural)

En....., a... de..... de 20, ante mí, Notario Público de comparecen: por una parte como vendedora, don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°....., comuna de, ciudad de, en representación de (razón social) según se acreditará más adelante, del mismo domicilio; y por la otra parte como compradora don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°; siendo ambos comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haber acreditado su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen:

PRIMERO: (razón social) es dueña de la propiedad raíz ubicada en calle/avenida N°... de la comuna de....., ciudad de....., Rol N°....., comuna de que deslinda según sus títulos y plano N° que se encuentra archivado en el registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de, deslinda:

Al Norte

Al Sur

Al Oriente, y

Al Poniente Adquirió los mencionados terrenos por compra a, según escritura otorgada ante el Notario de don, de fecha ... de de 20, y cuyo dominio se encuentra inserto a fojas con el N° del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de....., del año En el mismo terreno indicado (razón social) constituyó un edificio de estacionamientos conforme a la legislación vigente sobre la materia. El edificio citado está compuesto de, todo ello conforme al permiso de edificación N° reducido

a escritura pública ante el Notario de don, con fecha de de 20 La respectiva recepción municipal tiene el N° del ... de de 20, y los planos respectivos se encuentran archivados en el registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de con el N°, del año 20

SEGUNDO: Por medio del presente instrumento, don(ña), en representación de (razón social), vende, cede y transfiere a don(ña), quien compra y acepta para sí el estacionamiento N°, ubicado en el piso (planta) del Edificio ubicado en calle/avenida N°, de la comuna de Se comprende también en la venta los derechos que corresponden al estacionamiento y la respectiva cuota de condominio de los demás bienes que se reputan comunes conforme al Reglamento de Copropiedad reducido a escritura pública ante el Notario de don, con fecha de de 20, e inscrito en el Registro de Gravámenes e Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de a fojas con el N°, del año, que el comprador declara conocer y aceptar en su integridad.

TERCERO: El precio de la compraventa es la cantidad de \$/UF (a continuación se escribe la misma cantidad, pero en letras) que el comprador paga en este acto al contado y en dinero efectivo y que el vendedor declara recibir a su entera satisfacción.

CUARTO: La venta se hace ad-corpus, en el estado en que se encuentra lo vendido, lo cual es reconocido del comprador, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, salvo los que derivan del Reglamento de Copropiedad del Edificio. En conformidad a dicho reglamento, el comprador se obliga a no enajenar la bodega, salvo al dueño de otro departamento del mismo Edificio. Esta prohibición deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de la bodega y repetirse sus sucesivas inscripciones.

QUINTO: La entrega material del estacionamiento se ha realizado con anterioridad a esta fecha a entera satisfacción del comprador.

SEXTO: Los gastos de la presente escritura, derechos notariales e impuestos serán de cargo de la parte compradora.

SÉPTIMO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de.....

OCTAVO: Los comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo las anotaciones, inscripciones y sub inscripciones que procedan.

NOVENO: La personería de don(ña) por (razón social) consta de la escritura pública otorgada ante el notario de don, de fecha de de 20, e inserta en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de a fojas con el N°, del año 20

..... (huella digital)

Nombre
R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre
R.U.T.

La venta de estacionamiento, ¿Paga I.V.A.?

Sí, en conformidad a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, Título II “Impuesto al valor Agregado”, Párrafo 1° “Del hecho gravado”, artículo 8°: “El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios según corresponda:

- f) La venta de establecimientos de comercio y, en general, la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales muebles en su giro. Este tributo no se aplicará a la cesión del derecho de herencia;
- i) El estacionamiento de automóviles y otros vehículos en playas de estacionamiento u otros lugares destinados a dicho fin;”

5.3.- Contrato de Arrendamiento

Se encuentra definido en el Código Civil, que señala en su artículo 1915: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

¿Dónde se encuentran las normas legales que regulan el arrendamiento?

a.- En el Título XXVI del Libro IV del Código Civil, “De las obligaciones en general y los contratos”, que va desde el artículo 1915, hasta el artículo 2021.

b.- En la Ley N°18.101

¿Qué se puede arrendar?

Son susceptibles de arrendamiento: el goce de una cosa, la ejecución de una obra y un determinado servicio.

¿Cuáles son los requisitos del contrato de arrendamiento?

a.- Una cosa: cuyo goce se entrega por un tiempo determinado. Esta cosa debe ser real, comerciable (es decir, estar en el comercio humano), determinada o determinable y susceptible de ser dada en arrendamiento. Agrega el artículo 1920 CC: *“La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley.”*

b.- Un precio: es lo que el arrendatario debe pagar por el goce del inmueble. Una vez acordado entre las partes, el arrendatario debe pagar una renta -normalmente mensual- que además debe ser real y determinada. El artículo 1917 del Código Civil, nos dice al respecto: *“El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.*

Llámese renta cuando se paga periódicamente.”

c.- Dos partes que dan su consentimiento: El artículo 1919 del Código Civil, señala al respecto, *“En el arrendamiento de cosas la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.”*

¿De qué maneras se puede otorgar un contrato de arrendamiento?

De cuatro maneras, a saber,

1°) Verbal. Es plenamente válido, pues una de las características del arrendamiento de inmuebles, es el hecho de ser consensual, es decir, nace por el sólo hecho de existir un acuerdo de voluntades verbal, con respecto a la naturaleza del contrato, al inmueble y la renta. Un Corredor de Propiedades no debiera aconsejar esta modalidad a sus clientes, ya que presenta en gran inconveniente de la prueba en caso de controversia ante tribunales. Además, hay una presunción legal al respecto, en el sentido que la Ley N° 18.101, artículo 20, presume que la renta será la que declare el arrendatario.

2°) Como documento privado entre las partes. Se usa bastante, pero tampoco es la forma ideal para que un Corredor de Propiedades y/o abogado, recomiende a sus clientes, ya que puede ocurrir que una de las partes pretenda desconocer su firma en el contrato.

3°) Como documento privado firmado ante notario. El Corredor y/o abogado inmobiliario, puede recomendar esta modalidad a sus clientes, ya que otorga certeza tanto respecto de la fecha de su otorgamiento, como respecto del hecho de haber sido otorgado o firmado realmente por quienes aparecen firmando el contrato. Esto facilita además, que pueda ser empleado en el Servicio de Impuestos Internos para acreditar el domicilio del arrendatario.

4°) Por escritura pública. En este caso, se debe informar al cliente las tres ventajas que posee esta modalidad:

a.- Tiene el carácter de título ejecutivo, con lo cual, puede solicitar compulsivamente y ante los Tribunales de Justicia, el cumplimiento de las obligaciones.

b.- Si el arrendador transfiere a un tercero el inmueble a título oneroso, como podría ser una compraventa, el nuevo propietario está obligado a respetar el arrendamiento por el sólo hecho de haberse otorgado por escritura pública.

c.- Artículo 1962 del CC: "Estarán obligados a respetar el arriendo: 1°. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo; 2°. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el

arrendamiento ha sido contraído por escrituras públicas; exceptuados los acreedores hipotecarios; 3º Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura.”

¿Se puede transformar un contrato?

La regla general, es que el contrato de arrendamiento es consensual, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, las partes puede acordar transformarlo en solemne: artículo 1921 del CC: *“Si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada, si intervienen arras, se seguirán bajo este respecto las mismas reglas que en el contrato de compraventa.”*

Antes de firmar el contrato de arrendamiento, ¿Cuáles son los elementos que se deben de considerar en las cláusulas del contrato?

Estas son las siguientes:

- 1.- Se debe señalar la descripción, ubicación y el destino que tendrá propiedad.
- 2.- Cual es la renta mensual que se debe pagar y el sistema de reajuste.
- 3.- Los días en que debe pagarse la renta de arrendamiento y fijar una multa en caso de atrasos no justificados.
- 4.- Estipular a quién debe hacerse el pago.
- 5.- La obligación del arrendatario de pagar puntualmente los consumos de servicios.
- 6.- Se debe estipular el plazo que tendrá el contrato y si este será renovable o no.
- 7.- Se debe estipular las causales de terminación anticipada del contrato en caso de incumplimiento por parte del arrendatario.
- 8.- Se debe señalar detalladamente que mejoras puede realizar el arrendatario en la propiedad.

9.- Se debe señalar de cargo de quién son los desperfectos que se puedan producir.

10.- Se debe solicitar el cobro de una garantía para responder por los posibles deterioros y perjuicios que pueda tener la propiedad, esto equivale a la renta de un mes de arrendamiento

11.- Se debe solicitar un fiador o codeudor solidario, el cual responderá por la renta en caso de existir incumplimiento por parte del arrendatario.

12.- Se debe confeccionar un inventario señalando el estado en que se encuentra la propiedad al momento de la entrega. Este inventario forma parte integrante del contrato y debe firmarse conjuntamente con el contrato de arrendamiento.

Una vez firmado el contrato, ¿A qué queda obligado el arrendador?

Título XXVI, del Libro IV del Código Civil; Del Contrato de Arrendamiento, N°2: “De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas”, entre los artículos 1924 y 1937. La doctrina ha distinguido dos tipos de obligaciones, principales y secundarias. Son principales,

a) Artículo 1924: *“El arrendador es obligado:*

1° A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2° A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

3° A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.”

b) Artículo 1927: *“La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.*

Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.”

c) Artículo 1928: *“El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella trabajos algunos que*

puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.”

Por otra parte, son obligaciones secundarias:

- a) Sanear los vicios redhibitorios de la cosa, es decir, los vicios ocultos.
- b) Reembolsar al arrendatario la cantidad de dinero que éste haya destinado a las reparaciones del inmueble, en los casos en que ese gasto era de cargo del arrendador.
- c) Devolver al arrendatario, al término del contrato, el dinero recibido como mes de garantía.
- d) En el caso que el lugar arrendado sea un local comercial, el arrendador tiene la obligación de permitir al arrendatario que por un tiempo (pueden acordar uno, dos o tres meses), deje un letrero (deben acordar antes el lugar donde lo pondrá y las dimensiones, para no tener malos entendidos posteriormente), informando a los clientes del nuevo lugar de atención a público.

¿A qué queda obligado el arrendatario?

Sus obligaciones están señaladas en el Título XXVI, del Libro IV del Código Civil; Del Contrato de Arrendamiento, N°3: “De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas”, entre los artículos 1938 y 1949, entre los cuales, destacamos:

a) Artículo 1938: *“El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.*

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.”

b) Artículo 1940: *“El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.*

Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes,

como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”

c) Artículo 1941: *“El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.”*

d) Artículo 1942: *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.”*

e) Artículo 1945: *“Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.*

Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le substituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente.”

f) Artículo 1947: *“El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento. Deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.*

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.”

¿Cuáles son los arriendos que pagan impuestos?

De acuerdo al artículo 8 del D.L. 825, se encuentran afectos al pago del impuesto al valor agregado (I.V.A.):

g) El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio”

i) El estacionamiento de automóviles y otros vehículos en playas de

estacionamiento u otros lugares destinados a dicho fin;

l) Las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora de su giro y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas respecto de los inmuebles señalados y las comunidades por inmuebles construidos total o parcialmente por ellas. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta.

También pagan impuestos las casas y los departamentos amoblados que se arriendan por la temporada de verano.

Una vez terminado el contrato ¿Qué ocurre si el arrendatario continúa en la propiedad?

El arrendador puede pedir su devolución, pero si el arrendatario continúa pagando y el arrendador nada dice, se entiende renovado tácitamente el contrato.

Artículo 1956, inciso 2º: *“Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.*

Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.”

¿Cuándo puede el arrendatario demandar la terminación del contrato?

En los siguientes casos, señalados expresamente por el Código Civil:

1.- Imposibilidad del arrendador de entregar la cosa arrendada. Artículo 1925: *“Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.*

Habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podría arrendar la cosa; salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito.”

Mora en entregar la cosa arrendada. Artículo 1926: *“Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes es constituido en mora de entregar, tendrá derecho el arrendatario a indemnización de perjuicios.*

Si por el retardo se disminuyere notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito.”

2.- Cuando el arrendador turba el goce de la cosa arrendada. Artículo 1928. *“El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.”*

3.- Cuando el arrendatario es turbado en su goce por terceros. Artículo 1930: *“Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.*

Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo, para el tiempo restante.”

4.- Cuando la cosa está en mal estado. Artículo 1932: *“El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.*

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.”

¿Cuándo puede el arrendador demandar la terminación del contrato?

1.- Cuando el arrendatario no usa la cosa según lo convenido. El artículo 1938 del Código Civil señala que: *“El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.*

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.”

2.- Deterioro culpable de la cosa por parte del arrendatario. Artículo 1939: *“El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.*

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.”

3.- Cuando la cosa arrendada necesite reparaciones mayores. Artículo 1966: *“Podrá el arrendador hacer cesar el arrendamiento en todo o parte cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce, y el arrendatario tendrá entonces los derechos que le conceden las reglas dadas en el*

artículo 1928.”

4.- Insolvencia del arrendatario. Artículo 1968: *“La insolvencia declarada del arrendatario no pone necesariamente fin al arriendo.*

El acreedor o acreedores podrán substituirse al arrendatario, prestando fianza a satisfacción del arrendador.

No siendo así, el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento; y le competirá acción de perjuicios contra el arrendatario según las reglas generales.”

5.- Negligencia. Artículo 1972: *“El inquilino es además obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas.*

La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves.”

6.- Objeto ilícito. Artículo 1973: *“El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta que, en este caso, podrán ser igualmente expelidas.”*

7.- Subarrendar a persona de notoria mala conducta. Artículo 1973.

8.- Mora en el pago de la renta. Artículo 1977: *“La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.”*

¿Cuáles son las causales de expiración del contrato?

Artículo 1950 del CC: *“El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:*

1° Por la destrucción total de la cosa arrendada;

2° Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;

3° Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán;

4° Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.”

En la tercera causal, nos encontramos con varias maneras en que puede extinguirse el derecho del arrendador; tales son: a) por causas ajenas a su voluntad; b) por hecho o culpa suya; c) por actos de terceros; d) por disposición de la ley; y e) por sentencia judicial, en los casos previstos por la ley.

Arrendamiento de departamento o casa

Antes de arrendar una propiedad, el corredor debe solicitar la siguiente documentación:

a) Si el arrendatario es persona natural: debe entregar,

- Fotocopia de la cédula de identidad vigente
- Tres últimas liquidaciones de sueldo, el cual debe ser 3 o 4 veces superior al canon de arrendamiento.
- Certificado de antigüedad laboral
- Certificado de cotizaciones de los últimos 12 meses
- Eventualmente, aval o codeudor solidario con los mismos documentos

b) Si el arrendatario es persona jurídica: debe entregar,

- Fotocopia del RUT del representante legal vigente
- Seis últimas declaraciones de impuesto (Formulario 29)
- Presentar las dos últimas rentas (Formulario 22)
- Si el arrendatario es una sociedad, habrá que solicitar un certificado de vigencia del Registro de Comercio y la personería del Representante Legal
- Presentar el último balance
- En caso de arrendar por más de dos años, se debe pagar en forme inmediata la comisión correspondiente a todo el período

c) Si el arrendador es persona natural: debe entregar,

- Inscripción vigente en el Registro de Propiedad del Conservador
- Certificado de deuda de contribuciones
- Copia de las últimas cuentas de servicios cancelados

- d) Si el arrendador es persona jurídica: debe entregar,
- Fotocopia de la cédula de identidad vigente del Representante Legal
 - Si el arrendador es una sociedad, habrá que solicitar un certificado de vigencia del Registro de Comercio y la personería del Representante Legal.

¿Cómo calcular la renta de arrendamiento?

En líneas generales, podríamos decir que la ley de oferta y demanda. Pero hay puntos de referencia objetivos para que su valor en el mercado inmobiliario no resulte una pérdida ni tampoco un abuso. Aquí presentamos algunos:

- a) Buscar en el diario e internet, el valor del arriendo en propiedades del mismo sector, con características similares. Si bien cada propiedad es única, se puede obtener una cifra concreta que puede incrementarse o bajar, según las características propias del inmueble en arriendo.
- b) En base al valor de mercado de los arriendos de propiedades del sector con características similares, ir precisando: la ubicación (norte, sur, oriente, poniente), el piso en el que se encuentra la propiedad, la vista que tiene, la cantidad de unidades por piso, cantidad y calidad de los ascensores, de los estacionamientos.
- c) El tipo de residentes: si es gente tranquila o bulliciosa, si tienen mascotas, etc.
- d) El personal (cantidad de conserjes y junior) y la seguridad (cámaras de seguridad, escaleras de incendio, salidas de emergencia, grifo de agua cerca, etc).
- e) Servicios que ofrece el edificio: piscina, sauna, gimnasio, sala de reuniones, jardines, etc.
- f) Entorno de la propiedad: calidad de la iluminación nocturna en esa calle, acceso a grandes avenidas, cercanía a la movilización colectiva y/o Metro. Cercanía a malls, colegios, supermercados y otros servicios de utilidad cotidiana.
- g) Ubicación del estacionamiento del departamento y valor promedio de los gastos comunes.

En base a los factores señalados, y dependiendo del retorno que proyecte el propietario (que fluctúa entre el 6,0% y 7,0% anual), se puede sacar un cálculo matemático que da el valor mensual de la renta de arrendamiento.

Si se requiere una mayor precisión, se puede pedir los servicios a un tasador profesional. En base a sus resultados, se fija el valor. Al respecto, señala Alberto Alaluf, gerente general de Alaluf Propiedades: “La forma más común y usada para calcular el valor de un arriendo tiene relación con la oferta cerca y/o comparable. Para fijar el arriendo hay que considerar las características de ubicación, antigüedad, calidad de la construcción, estado del inmueble, piso, orientación, etc. Con esos atributos conocidos, uno puede asignar un valor de arriendo. También se puede llegar al valor de arriendo aplicando una rentabilidad según el precio de venta. Muchas veces se equivocan en los criterios a comparar. Por ejemplo, consideran el mismo precio por estar en la misma calle, pero no consideran la antigüedad, el piso, la orientación, atributos que pueden variar radicalmente el valor de arriendo.”⁹

Por último, otro elemento a tener en consideración, es el tiempo de vacancia de la propiedad: si está en arriendo más de 30 días, convendría replantearse el valor del arriendo, ya que probablemente esté alto y con una rebaja, se arrendaría de inmediato, que es lo que buscan tanto el propietario, como el corredor que hace de intermediario y el cliente. En síntesis, la ayuda profesional de un buen corredor que conozca aspectos técnicos y de mercado que el propietario no tiene que conocer necesariamente, es fundamental para el patrimonio del cliente.

¿Por cuánto tiempo suele arrendarse?

Por un año. Llegada la fecha, se renueva automáticamente, sin necesidad de otro contrato. Pasado el año, si se desea poner término al arriendo, cualquiera de las partes debe avisar a la otra con al menos un mes de anticipación vía carta certificada al domicilio señalado en el contrato.

En caso de arrendar por más de dos años, se debe pagar en forma inmediata la comisión correspondiente a todo el período.

⁹ Álamos, Felipe: “¿Cómo acercarse a un precio de arriendo adecuado al mercado?” en El Mercurio, suplemento “Propiedades”, domingo 1 de septiembre de 2013, página 3.

5.3.1.- Modelo Contrato de Arrendamiento de Bien Raíz Urbano

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN RAÍZ URBANO

En....., a... de..... de 20...., entre don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°....., de la comuna de, en la ciudad de; y don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento....., en la comuna de, de la ciudad de, ambos(as) mayores de edad, quienes en adelante se denominarán “arrendador” y “arrendatario”, respectivamente, se conviene en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: El arrendador entrega en arrendamiento a don(ña), la casa habitación (departamento), ubicado en calle/avenida N°....., departamento....., en la comuna de....., de la ciudad de, cuyo título de dominio figura inscrito a fojas con el N° del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20....; por su parte, don(ña) acepta y arrienda para sí el inmueble señalado, el que destinará única y exclusivamente a la habitación de él y su familia, en total personas.

SEGUNDO: La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$/UF (después de anotar la cifra en números, escribirla con letras), pagaderos por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendador o de la persona u organización que éste designe, en el futuro.

TERCERO: Las partes contratantes convienen expresamente que cualquier alza que en el futuro se produzca sobre las contribuciones de bienes raíces por modificación del respectivo avalúo del inmueble, repercutirá en la renta de arrendamiento, comprometiéndose el arrendatario a cancelar al arrendador el máximo legal que correspondiere en cada caso, mientras tenga vigencia el presente contrato de arrendamiento.

CUARTO: En este acto, el arrendador recibe del arrendatario a su entera satisfacción, la suma de \$/UF..... (después de anotar la cifra en números, escribirla con letras), que corresponde al monto del primer mes calendario de arriendo, y además, la suma de \$/UF (después de anotar la cifra en números, escribirla con letras), por concepto de un mes de garantía como caución de cada una de las obligaciones que impone el presente contrato y de los perjuicios de cualquier especie, incluso las costas judiciales que pudieren producirse. Esta garantía que recibe el arrendador, en ningún caso podrá el arrendatario imputarla o compensarla con alguna renta de arrendamiento futura, o con gastos que estuviere obligado a sufragar por el uso del inmueble, tales como agua, energía eléctrica, gas, calefacción y expensas comunes si procedieren. El total de la garantía o el saldo que quedare a favor del arrendatario, le será devuelto por el arrendador al término del contrato y en la oportunidad de la restitución del inmueble, con el reajuste correspondiente a la variación experimentada por el índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de la entrega de la garantía y el mes anterior al de su devolución al arrendatario.

QUINTO: El arrendatario se obliga a mantener al día los consumos de agua, energía eléctrica, gas, calefacción y expensas comunes que procedieren y, en cada oportunidad del pago de la renta mensual de arrendamiento, deberá exhibir los correspondientes recibos al arrendador.

SEXTO: El arrendatario, asimismo, se compromete y obliga a reembolsar al arrendador los derechos municipales por extracción de basuras que este último haya pagado conjuntamente con la cuota del impuesto territorial (contribuciones de bienes raíces) del inmueble, al momento de la presentación del respectivo comprobante de Tesorería.

SÉPTIMO: Se consideran incluidas en el arrendamiento las especies, artefactos (o muebles y utensilios señalados en el inventario firmado en esta misma fecha por las partes contratantes, el cual pasa a ser parte integrante del presente contrato, declarando el arrendatario que recibe las especies inventariadas a su entera satisfacción y en perfecto estado, comprometiéndose y obligándose a restituirlas en igual estado al término de este convenio tenida consideración al desgaste que provenga del tiempo y uso legítimo.

OCTAVO: La propiedad motivo del presente contrato, se encuentra en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus artefactos, instalaciones y accesorios en normal funcionamiento, todo lo cual es conocido del arrendatario, quien se obliga a conservarla y mantenerla en iguales condiciones, reparando a su costa cualquier desperfecto que se produjere en sus cielos, paredes, pisos, pintura, empapelados, artefactos de cocina y de baño, cierros, vidrios, cañerías, llaves,

chimeneas, pozos, etc., siendo, en consecuencia, las reparaciones locativas y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolsos del arrendador.

NOVENO: En todo caso, cualquier mejora que efectuare el arrendatario en la propiedad arrendada, será de su exclusivo costo y quedará a beneficio del inmueble, entendiéndose que pertenece a éste desde el mismo momento de su ejecución.

DÉCIMO: El arrendador o su representante tendrá el derecho y la facultad para visitar e inspeccionar el inmueble arrendado en el momento que lo desee y el arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias que el caso requiera.

DÉCIMOPRIMERO: El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que pudieren producirse u ocasionarse en los bienes muebles o pertenencias del arrendatario en casos de incendio, inundaciones, accidentes, filtraciones, roturas de cañerías y cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMOSEGUNDO: Si debido a caso fortuito o fuerza mayor la propiedad quedase inadecuada para cumplir los fines para la cual fue arrendada, se pondrá término al contrato de arrendamiento.

DÉCIMOTERCERO: El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir desde el de de 20.... y durará hasta el de de 20...., y se entenderá renovado por períodos iguales, salvo el caso que el arrendador le ponga término dando aviso al arrendatario con 3 (tres) meses de anticipación al vencimiento, a lo menos, por medio de carta certificada al domicilio anteriormente señalado; por otra parte, si es el arrendatario quien desea ponerle término, deberá notificar al arrendador por la misma vía y con la misma anticipación.

DÉCIMOCUARTO: Queda prohibido al arrendatario: efectuar transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en el inmueble arrendado o en sus instalaciones de gas, agua, luz eléctrica, etc., sin previa autorización escrita del arrendador; subarrendar o ceder el arriendo de todo o parte del inmueble a terceros, salvo autorización por escrito del propietario y, además, destinarlo a un objeto o fin distinto del de habitación o a objetos o fines contrarios a las buenas costumbres o dar motivos de quejas al vecindario por conducta impropia, que atente contra la moral, las buenas costumbres o el orden público, y altere la buena convivencia.

DÉCIMOQUINTO: El arrendatario responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado o a las propiedades circundantes, así como los causados o

provocados por cualquiera de los miembros de su familia.

DÉCIMOSEXTO: El presente contrato de arrendamiento terminará *ipso facto*, entre otras, por las siguientes causales, las que tendrán la calidad de esenciales y determinantes, configurando éstas por sí mismas, motivos plausibles:

a.- Si el arrendatario no cancela la renta mensual correspondiente dentro del plazo indicado en la cláusula segunda.

b.- Si el inmueble lo destinare a cualquier otro fin que no sea la habitación;

c.- Si la propiedad es ocupada por más personas que las que comprende el arrendatario y su familia;

d.- Si el arrendatario no ocupare la propiedad personalmente, la cede o subarrienda a terceros; en todo o en parte;

e.- Si se atrasare en el pago de las cuentas por consumos de agua, energía eléctrica, gas, calefacción y expensas comunes;

f.- Si causare al inmueble cualquier perjuicio o daño, especialmente provocando el desaseo, deterioro o destrucción de él, directa o indirectamente;

g.- Si no mantuviere el inmueble en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no reparare oportunamente cualquier desperfecto que experimente el inmueble en sus murallas, cielos, techumbre, pisos, cierros, vidrios, pinturas, empapelados, cañerías, instalaciones sanitarias y servicios higiénicos, etc., y que hubiere sido originado por culpa o negligencia suya o de algún miembro de su familia, y

h.- Si efectuare modificaciones o mejoras en el inmueble, tanto interior como exteriormente, sin previa autorización escrita del arrendador.

DÉCIMOSEPTIMO: Las partes fijan su domicilio en la ciudad de para todos los efectos derivados del presente contrato.

DÉCIMOCTAVO: Presenta en este acto, don(ña), nacionalidad, estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°....., departamento....., comuna de....., ciudad de....., quien expone que se constituye en codeudor solidario de todas las obligaciones emanadas del presente contrato de arrendamiento, aceptando desde ya, sin previa notificación, las modificaciones que las partes introduzcan al arriendo en cuanto al monto de la renta, plazos y cualesquiera otras obligaciones.

DÉCIMONOVENO: El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.

..... (huella digital)

Nombre

RUT

..... (huella digital)

Nombre

RUT

5.3.3.- Modelo de Terminación de Contrato de Arrendamiento

TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En....., a ... de de 20...., comparecen ante mí, Notario Público de, don(ña), de nacionalidad, de profesión, de estado civil, cédula de identidad N° , domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°...., departamento, de la comuna de, en la ciudad de; y don(ña), de nacionalidad, de profesión, de estado civil, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°...., departamento...., de la comuna de....., en la ciudad de, ambos mayores de edad, y exponen:

PRIMERO: Que de común acuerdo vienen en poner término al contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en, de la comuna de, en la ciudad de, que consta en contrato firmado en la Notaría de la ciudad de, dejándose constancia que la renta de arrendamiento se encuentra pagada hasta el de de 20...., fecha en la cual el arrendatario deberá restituir la propiedad al arrendador.

SEGUNDO: Hasta la restitución del inmueble se mantienen vigentes todas las obligaciones y prohibiciones que el referido contrato impone a don(ña), Al momento de la restitución se levantará un acta de entrega, en duplicado, oportunidad en que se otorgará el finiquito y liberación definitiva de la fianza.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T

5.3.2.- Modelo Contrato de Arrendamiento de Estacionamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVIL

(Otárola: Manual de B.R. pp. 430-432)

En, a de de 20...., entre don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, de la comuna de, en la ciudad de; y don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/ pasaje N°, departamento, de la comuna de en la ciudad de, ambos mayores de edad, quienes en adelante se denominarán “arrendador” y “arrendatario”, respectivamente, se conviene en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Don(ña), entrega en arrendamiento a don(ña), el estacionamiento para automóvil N°, ubicado en el el piso/subterráneo del edificio denominado, ubicado en calle/avenida N°, en la comuna de, en la ciudad de, y cuyo título de dominio se encuentra inscrito a fojas con el N°, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de del año 20 Por su parte, don(ña), acepta y arrienda para sí el estacionamiento señalado, el que destinará única y exclusivamente a guardar un automóvil de su propiedad.

SEGUNDO: la renta mensual de arrendamiento, será la suma de \$/UF..... (a continuación, escribir la cifra con letras), pagaderos por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendador o de la persona o institución que éste designe en el futuro.

TERCERO: Las partes contratantes convienen expresamente que la renta mensual de arrendamiento se reajustará de acuerdo a(I.P.C. Si es en pesos/ U.F. del día, si es en unidades de fomento)

CUARTO: El presente contrato de arrendamiento regirá desde el día de de 20....., hasta el día de de 20....., y se entenderá renovado por períodos iguales, salvo que el arrendador le ponga término dándole aviso al arrendatario por medio de carta certificada con una anticipación mínima de tres meses calendario a la fecha del vencimiento anteriormente señalado. Por otra parte, si fuere el arrendatario quien desee ponerle término, deberá notificar al arrendador por el medio y con igual anticipación.

QUINTO: En el presente acto, el arrendatario entrega al arrendador la suma de \$/UF..... (a continuación, anotar la misma cifra en palabras), valor que éste recibe a su entera satisfacción y que corresponde al primer mes calendario de arrendamiento.

SEXTO: El arrendador en este acto también recibe del arrendatario la suma de \$/UF.... (a continuación, anotar la misma cifra en palabras), a su entera conformidad, por concepto de garantía como caución de cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato y de los perjuicios de cualquier especie, incluso las costas judiciales que pudieren producirse derivadas de su incumplimiento. Sin embargo, el arrendatario no podrá aplicar o compensar todo o parte de esta garantía con alguna renta futura de arrendamiento o con gastos por expensas comunes que estuviere obligado a sufragar derivados del uso del estacionamiento. El total de la garantía o el saldo que quedare a favor del arrendatario, le será devuelto por el arrendador al término del contrato y en la oportunidad de la restitución del estacionamiento, con el reajuste correspondiente a la variación experimentada por (si es en pesos: el índice de precios al consumidor entre el mes precedente al de la entrega de ella y el mes precedente al de su devolución/si es en U.F. La unidad de fomento del día).

SÉPTIMO: El arrendador no responderá en caso alguno por los perjuicios que pudieren producirse u ocasionarse al automóvil del arrendatario en caso de incendio, robo, accidente, caso fortuito o fuerza mayor.

OCTAVO: Queda prohibido al arrendatario, sin previa autorización escrita del arrendador, subarrendar o ceder el arriendo de todo o parte del estacionamiento a terceros y, además, destinarlo a un fin distinto del estipulado en el punto primero de este contrato.

NOVENO: El arrendador faculta al arrendatario para que lo represente en todas las actuaciones que procedieren y sean necesarias ante la comunidad de copropietarios del edificio a que pertenece el estacionamiento que motiva el presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMO: El presente contrato de arrendamiento terminará *ipso facto*, entre otras, por las siguientes causales, las que tendrán la calidad de esenciales y determinantes, configurando éstas por sí mismas, motivos plausibles:

- a) Si el arrendatario no cancela la renta mensual de arrendamiento dentro de los primeros cinco días de cada mes;
- b) Si el arrendatario no ocupa el estacionamiento para el automóvil de su propiedad o lo cede o subarrienda a terceros;
- c) Si se atrasare en el pago de las expensas comunes del edificio a que pertenece el estacionamiento, y si efectuare modificaciones o innovaciones en el estacionamiento sin contar con la previa autorización escrita del arrendador.

DÉCIMOPRIMERO: Las partes contratantes fijan su domicilio en la ciudad de....., para todos los efectos derivados del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMOSEGUNDO: El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.

_____ (huella digital)

Nombre
R.U.T.

_____ (huella digital)

Nombre
R.U.T.

5.3.3.- Modelo Contrato de Arrendamiento de Local Comercial

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL (Otárola, Manual de BR, pp. 433-436)

En....., a de de 20...., entre don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°...., comuna de....., ciudad de.....; y don(ña), de nacionalidad....., de estado civil....., de profesión....., cédula de identidad N°, comuna de, de la ciudad de, ambos mayores de edad, y exponen:

PRIMERO: Don(ña) es dueño(a) del local comercial N°...., del Centro Comercial denominado “.....”, ubicado en calle/avenida N°...., comuna de, ciudad de, cuyo título de dominio figura inscrito a fojas con el N°.... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20...., y que tiene una superficie (aproximada) de metros cuadrados.

SEGUNDO: Don(ña) da en arrendamiento el local comercial individualizado en la cláusula anterior, a don(ña), quien acepta para sí su arrendamiento y quien, a su vez, lo dedicará única y exclusivamente al siguiente rubro comercial

TERCERO: La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$/UF..... (entre paréntesis, se escribe la cifra en palabras) pagaderos por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendador o de la persona u organización que éste designe en el futuro.

CUARTO: Las partes contratantes convienen expresamente que la renta mensual de arrendamiento se reajustará de acuerdo a

QUINTO: El presente contrato de arrendamiento regirá desde el de de 20...., hasta

el de de 20....., y se extenderá renovado automáticamente por períodos iguales y sucesivos, salvo el caso que el arrendador le ponga término dándole aviso al arrendatario por medio de carta certificada al domicilio señalado en el presente contrato, con una anticipación mínima de seis meses calendario a la fecha del vencimiento anteriormente señalado. Por otra parte, si fuere el arrendatario quien desee ponerle término, deberá notificar al arrendador del mismo modo, con una anticipación de seis meses.

SEXTO: En este acto, el arrendatario entrega al arrendador la suma de \$/UF..... (inmediatamente después de anotar la cantidad en números, entre paréntesis, se anota en letras), valor que este último recibe a su entera satisfacción y que corresponde al primer mes calendario de arrendamiento.

SÉPTIMO: El arrendador también recibe en este acto del arrendatario a su entera satisfacción, la suma de \$/UF, por concepto de un mes de garantía como caución de cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato y de los perjuicios de cualquier especie, incluso las costas judiciales que pudieren producirse derivadas de su incumplimiento; sin embargo, el arrendatario no podrá en caso alguno aplicar o compensar todo o parte de esa garantía con alguna renta futura de arrendamiento o con gastos que estuviere obligado a sufragar por el uso del inmueble, tales como energía eléctrica, teléfono, expensas comunes, etc. El total de la garantía o el saldo que quedare a favor del arrendatario le será devuelto por el arrendador al término del contrato y en la oportunidad de la restitución de la oficina, con el reajuste correspondiente a la variación experimentada por el índice del precios al consumidor (o de acuerdo a la U.F. del día, según sea el caso) entre el mes precedente a la entrega de ella y el mes precedente al de su devolución.

OCTAVO: El arrendatario se obliga expresamente a mantener al día los consumos de energía eléctrica, teléfono, gas, expensas comunes y demás que procedieren y, en cada oportunidad del pago mensual de la renta de arrendamiento, deberá exhibir los correspondientes recibos al arrendador.

NOVENO: El local comercial motivo del presente contrato, se encuentra en perfecto estado de aseo y conservación, con sus artefactos y accesorios en normal y correcto funcionamiento, todo lo cual es reconocido del arrendatario, quien se obliga a conservarlo y mantenerlo en iguales condiciones, reparando a su costa cualquier desperfecto que se produjere en sus cielos, paredes,

empapelados, pinturas, vidrios, pisos, cañerías, llaves y artefactos sanitarios, etc. siendo, en consecuencia, las reparaciones locativas y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolso al arrendador.

DÉCIMO: El arrendatario recibe asimismo, en arrendamiento, las especies, muebles e instalaciones que se detallan debidamente en el inventario firmado en esta misma fecha por las partes contratantes, el cual pasa a formar parte integrante de este contrato, declarando el arrendatario que recibe los bienes inventariados a su entera satisfacción y conociendo su estado de uso y de conservación, obligándose a la restitución de todos ellos en igual estado al término de este convenio, tenida consideración al desgaste que provenga del tiempo y uso legítimo.

DÉCIMOPRIMERO: El arrendador o su representante tendrá el derecho y la facultad para visitar e inspeccionar el local comercial y el arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias que el caso requiera.

DÉCILOSEGUNDO: El arrendatario se obliga a contratar y mantener vigente un seguro de incendio por una suma equivalente a \$/U.F. (..... inmediatamente después de anotar la cantidad en números, entre paréntesis, se anota en letras) para garantizar la restitución en caso de siniestro de lo siguiente:
.....
.....

DÉCIMOTERCERO: El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que pudieren producirse u ocasionarse en las pertenencias del arrendatario en caso de incendio, accidentes, filtraciones, roturas de cañerías, cortocircuitos eléctricos y por cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

DÉCIMOCUARTO: Queda prohibido al arrendatario efectuar transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en el local comercial materia de este contrato o en cualquiera de sus diversas instalaciones sin previa autorización escrita del arrendador; como también subarrendar o ceder el arriendo de todo o parte del local comercial a terceros, salvo autorización notarial del propietario; y además, destinarla a un fin distinto al de su ejercicio comercial o profesional o a objetos o fines contrarios a las buenas costumbres y convivencia con el vecindario.

DÉCIMOQUINTO: El arrendador responderá por los daños que por su culpa o negligencia se causaren al inmueble o sus instalaciones, como las que hayan sido causados o provocados por sus dependientes.

DÉCIMOSEXTO: El arrendador faculta al arrendatario para que lo represente en todas las actuaciones que procedieren y sean necesarias ante la comunidad de propietarios del edificio a que pertenece la oficina que motiva este contrato de arrendamiento.

DÉCIMOSEPTIMO: El presente contrato terminará *ipso facto*, entre otras, por las siguientes causales, las que tendrán la calidad de esenciales y determinantes, configurando éstas por sí mismas motivos plausibles:

- a.- Si el arrendatario no cancela las rentas mensuales correspondientes dentro del plazo convenido en cláusulas anteriores;
- b.- Si el inmueble arrendado lo destinare a cualquier otro fin que no sea el del ejercicio de su actividad comercial o profesional;
- c.- Si el arrendatario no ocupare el local comercial personalmente, lo cede o subarrienda a terceros, en todo o en parte;
- d.- Si se atrasare en el pago de las cuentas por consumos de energía eléctrica, teléfono y/o expensas comunes;
- e.- Si causare al inmueble cualquier daño o perjuicio, especialmente provocando el desaseo, su deterioro o destrucción, directa o indirectamente;
- f.- Si el arrendatario no mantuviere a su costa y en perfecto estado de conservación y aseo el local comercial, así como si no reparare cualquier desperfecto que experimente éste en sus murallas, cielos, pinturas, empapelados, pisos, cañerías, instalaciones sanitarias, etc. y que hubieren sido originados por culpa o negligencia suya o de alguno de sus dependientes, y
- g.- Si efectuare modificaciones o innovaciones en el local comercial sin contar con la previa autorización escrita del arrendador.

DÉCIMOCTAVO: Las partes contratantes fijan su domicilio en la ciudad de, para todos los efectos derivados del presente contrato.

DÉCIMONOVENO: El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando cada parte con uno en su poder.

_____ (huella digital)	_____ (huella digital)
Arrendador	Arrendatario
RUT	RUT

5.3.5.- Modelo Contrato de Arrendamiento de Oficina

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINA (Otárola, Manual de BR, pp. 437-440)

En, a de de 20...., entre don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, comuna de, ciudad de; y don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento comuna de, en la ciudad de, ambos mayores de edad, quienes en adelante se denominarán “arrendador” y “arrendatario”, respectivamente, se conviene en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Don(ña), entrega en arrendamiento a don(ña), la oficina de su propiedad ubicada en calle/avenida N°, piso, oficina, cuyo título de dominio figura inscrito a fojas con el N°..... en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, del año 20.... Por su parte, don(ña), acepta y arrienda para sí el inmueble señalado, el cual destinará única y exclusivamente a su estudio o consulta profesional.

SEGUNDO: La renta mensual de arrendamiento, será la suma de \$/UF (inmediatamente después de anotar la cantidad en números, se escribe con letras entre paréntesis), pagaderos por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendador o de la persona u organización que éste designe en el futuro.

TERCERO: Las partes contratantes convienen expresamente que la renta mensual de arrendamiento se reajustará de acuerdo a

CUARTO: El presente contrato de arrendamiento regirá desde el de de 20...., hasta el de de 20.... y se entenderá renovado automáticamente por períodos iguales y sucesivos, salvo el caso que el arrendador le ponga término dándole aviso al arrendatario por medio de carta certificada al domicilio señalado en el presente contrato, con una anticipación mínima de seis meses calendario a la fecha del vencimiento anteriormente señalado.

Por otra parte, si fuere el arrendatario quien desee ponerle término, deberá notificar en los mismos términos y con la misma anticipación.

QUINTO: En este acto, el arrendatario entrega al arrendador la suma de \$/UF..... (inmediatamente después de anotar la cantidad en números, se escribe con letras entre paréntesis), valor que este último recibe a su entera satisfacción y que corresponde al primer mes calendario de arrendamiento.

SEXTO: El arrendador también recibe en este acto del arrendatario a su entera satisfacción la suma de \$/UF..... (inmediatamente después de anotar la cantidad en números, se escribe con letras entre paréntesis), por concepto de un mes de garantía como caución de cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato y de los perjuicios de cualquier especie, incluso las costas judiciales que pudieren producirse derivadas de su incumplimiento. Sin embargo, el arrendatario no podrá en caso alguno aplicar o compensar todo o parte de esa garantía con alguna renta futura de arrendamiento o con gastos que estuviere obligado a sufragar por el uso del inmueble, tales como energía eléctrica, teléfono, expensas comunes, etc. El total de la garantía o el saldo que quedare a favor del arrendatario, le será devuelto por el arrendador al término del contrato y en la oportunidad de la restitución de la oficina, con el reajuste correspondiente a la variación experimentada por el índice de precios al consumidor o a la U.F. Del día, según sea el caso, entre el mes precedente a la entrega y el mes precedente al de su devolución.

SÉPTIMO: El arrendatario se obliga expresamente a mantener al día los consumos de energía eléctrica, teléfono, gas, expensas comunes y demás que procedieren y, en cada oportunidad del pago mensual de la renta de arrendamiento, deberá exhibir los correspondientes recibos al arrendador.

OCTAVO: La oficina motivo del presente contrato se encuentra en perfecto estado de aseo y conservación, con sus artefactos y accesorios en normal y correcto funcionamiento, todo lo cual es conocido del arrendatario, quien se obliga a conservarla y mantenerla en iguales condiciones, reparando a su costa cualquier desperfecto que se produjere en sus cielos, paredes empapelados, pinturas, vidrios, pisos, cañerías, llaves y artefactos sanitarios, etc. siendo en consecuencia las reparaciones locativas y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolso al arrendador.

NOVENO: El arrendatario recibe, asimismo, en arrendamiento las especies, muebles e instalaciones que se detallan debidamente en el inventario firmado en esta misma fecha por las partes contratantes, el cual pasa a formar parte integrante de este contrato, declarando el arrendatario que recibe los bienes inventariados a su entera satisfacción y conociendo su estado de uso y de conservación, obligándose a la restitución de todos ellos en igual estado al término de este convenio, tenida consideración al desgaste que provenga del tiempo y uso legítimo.

DÉCIMO: El arrendador o su representante tendrá el derecho y la facultad para visitar e inspeccionar la oficina, y el arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias que el caso requiera.

DÉCIMOPRIMERO: El arrendatario se obliga a contratar y mantener vigente un seguro de incendio por una suma equivalente a \$/UF..... (inmediatamente después de anotar la cantidad en números, se escribe con letras entre paréntesis) para garantizar la restitución en caso de siniestro de los siguiente:

DÉCIMOSEGUNDO: El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que pudieren producirse u ocasionarse en las pertenencias del arrendatario en caso de incendio, accidentes, filtraciones, roturas de cañería, cortocircuitos eléctricos y por cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

DÉCIMOTERCERO: Queda prohibido al arrendatario efectuar transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en la oficina materia de este contrato o en cualquiera de sus diversas instalaciones, sin previa autorización escrita del arrendador, así como también subarrendar o ceder el arriendo de todo o parte de la oficina a terceros, salvo autorización notarial del propietario y, además, destinarla a un fin distinto al de su ejercicio comercial o profesional o a objetos o fines contrarios a las buenas costumbres y convivencia con el vecindario.

DÉCIMOCUARTO: El arrendador responderá por los daños que por su culpa o negligencia se causaren al inmueble o a sus instalaciones, como las que hayan sido causados o provocados por sus dependientes.

DÉCIMOQUINTO: El arrendador faculta al arrendatario para que lo represente en todas las actuaciones que procedieren y sean necesarias ante la comunidad de copropietarios del edificio a que pertenece la oficina que motiva este contrato de arrendamiento.

DÉCIMOSEXTO: El presente contrato terminará *ipso facto*, entre otras, por las siguientes causales, las que tendrán la calidad de esenciales y determinantes, configurando éstas por sí mismas motivos plausibles:

- a.- Si el arrendatario no cancela las rentas mensuales correspondientes dentro del plazo convenido en cláusulas anteriores;
- b.- Si el inmueble arrendado lo destinare a cualquier otro fin que no sea el del ejercicio de su actividad comercial o profesional;
- c.- Si el arrendatario no ocupare la oficina personalmente, la cede o subarrienda a terceros, en todo o en parte;
- d.- Si se atrasare en el pago de las cuentas por consumos de energía eléctrica, teléfono y/o expensas comunes;
- e.- Si causare al inmueble cualquier daño o perjuicio, especialmente provocando el desaseo, su deterioro o destrucción, directa o indirectamente;
- f.- Si el arrendatario no mantuviere a su costa y en perfecto estado de conservación y aseo la oficina, así como si no reparare cualquier desperfecto que experimente ésta en sus murallas, cielos, pinturas, empapelados, pisos, cañerías, instalaciones sanitarias, etc., y que hubieren sido originados por culpa o negligencia suya o de alguno de sus dependientes, y
- g.- Si efectuare modificaciones o innovaciones en la oficina sin contar con la previa autorización escrita del arrendador.

DECIMOSÉPTIMO: Las partes contratantes fijan su domicilio en la ciudad de, para todos los efectos derivados de este contrato.

DECIMOCTAVO: El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.

_____ (huella digital) _____ (huella digital)

Nombre:

Nombre:

R.U.T.

R.U.T.

5.4.- CONTRATO DE LEASING

Antes del año 1993, las personas que querían acceder a la casa propia, tenían dos posibilidades: a través del crédito hipotecario o del subsidio habitacional. Pero, en diciembre de ese año, se dictó la Ley N°19.281 de Leasing habitacional que abrió otra vía de financiamiento.

¿Qué es el “leasing habitacional”?

“El leasing habitacional se define como un arrendamiento con compromiso de compraventa. Esto significa que el interesado, mediante la firma de un contrato, arrienda una vivienda a una sociedad inmobiliaria, la que es propietaria del inmueble. El arrendatario se compromete a cancelar un determinado monto mensual durante cierto número de años. Cumplido el plazo, pasa a ser el dueño de la vivienda.

Una de las principales ventajas de esta modalidad es que, salvo excepciones, no se necesita pagar ningún pie para adquirir una casa.”¹⁰

¿Qué tipo de propiedades admite este sistema?

Cualquier persona natural puede adquirir, mediante este sistema, una casa o departamento. Esta vivienda puede ser nueva, usada o bien, en construcción.

¿Cuál es la ventaja de este contrato inmobiliario?

Amplía la posibilidad de que más personas accedan a la casa propia, ya que quienes no pueden ahorrar al tener que gastar una parte de sus ingresos en un arriendo, también pueden convertirse en propietarios. En otras palabras, la ventaja de este sistema, es que permite convertirse en propietario de un inmueble sin pagar el pie inicial.

¿Cuál es la figura legal?

Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

¹⁰ Rafael Aldunate: Guía del ahorrante 1996-1997. Editorial Cochrane Ltda. 1996, página 77.

5.4.1.- Modelo Contrato de Leasing Inmobiliario

MODELO CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO

En la ciudad de.....a.....días del mes de..... de 20.....

REUNIDOS

De una parte, Don/Doña....., cédula de identidad número....., domiciliado en....., comuna de....., de la ciudad de.....

De otra parte, Don/Doña....., cédula de identidad número....., domiciliado en....., comuna de de la ciudad de

ACUERDAN

El primero, en adelante parte vendedora, en su propio nombre y representación. El segundo, en adelante parte compradora-arrendadora, en nombre y representación de la Sociedad....., según poder notarial que exhibe y retira otorgado ante el....., Notario de..... con número de protocolo..... y que asevera estar subsistente y sin cancelar. La Sociedad fue constituida en escritura pública de fecha.....ante el Notario de.....Con número de protocolo.....

El tercero, en adelante parte arrendataria, en su propio nombre y representación. Las tres partes se reconocen con la capacidad suficiente para el otorgamiento de éste y en su virtud.

ESTIPULACIONES

- a) La parte arrendataria entrega en arriendo.....de su propiedad, sin que la misma pueda ser utilizada para fines distintos sin autorización expresa de la parte arrendadora.
- b) La parte arrendataria inspecciona el objeto en arriendo confirmando que se encuentra en perfectas condiciones para el uso al que va a ser destinada.
- c) El presente contrato comienza el día....., finalizando

en fecha de, siendo prorrogable por igual periodo de forma tácita, a no ser que alguna de las partes manifieste lo contrario.

d) El precio del arrendamiento es de..... UF, que se fracciona en mensualidades, abandonando a la parte arrendadora la cantidad de.....UF mensuales, en los cinco primeros días de cada mes, ingresando dicha suma en la cuenta de la parte arrendadora.

e) En este acto la parte arrendataria entrega a la parte arrendadora la cantidad deUF, correspondientes a la primera mensualidad, sirviendo el presente contrato como carta de pago.

f) Por el presente contrato la parte arrendataria entrega a la parte arrendadora la cantidad deUF, en garantía del cumplimiento de las obligaciones. Dicha suma reintegrará cuando la parte arrendataria devuelva el objeto arrendado en perfectas condiciones.

g) La parte arrendataria se obliga a cuidar el objeto arrendado y conservarlo en perfecto estado para su uso, siendo también él quien se encargue de la reparación y mantenimiento necesario.

h) El arrendador podrá rescindir el presente contrato si el arrendatario incumple su obligación de pago de las mensualidades establecidas u otra obligación que derive del presente contrato.

i) Vencido el plazo de arrendamiento y no existiendo mora o retardo el arrendatario, tendrá derecho de adquirir el bien inmueble objeto de este Contrato, para cuyos efectos las partes asignan el valor de \$..... (.pesos), monto que el arrendatario deberá pagar al contado si hace uso de esta opción. En tal caso, serán de cargo del arrendatario los impuestos que eventualmente pudieren gravar tal operación.

Para resolver cualquier cuestión derivada del presente contrato las partes se someten expresamente a los tribunales de.....

Conformes, firman el presente contrato de leasing, por duplicado y a un solo efecto, Don/Doña....., como ARRENDADOR y Don/Doña....., como ARRENDATARIO.

En.....a.....días del mes de.....del año 20.....

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

RUT

RUT

5.5.- CONTRATO DE MUTUO HIPOTECARIO

El Código Civil en su artículo 2196 señala que: *“El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad”*.

¿Qué es el seguro de desgravamen hipotecario?

Es una de las formas que puede asumir el seguro de vida, por la vía de cubrir el riesgo del fallecimiento de una persona. Se da a un acreedor hipotecario la seguridad del pago del saldo insoluto de la deuda. Se define como aquel contrato en cuya virtud, a cambio del pago de una prima determinada, el asegurador contrae la obligación de pagar a un beneficiario el saldo insoluto de un crédito hipotecario cuando el asegurado deudor fallece antes del pago íntegro. Dicho de otro modo, es el seguro destinado al pago del crédito en caso de fallecimiento del titular del mismo. En definitiva, *“El seguro de desgravamen es aquel que permite, en caso de muerte del deudor, extinguir o eliminar la deuda pendiente con el acreedor (Banco). Su contratación por ley es obligatoria para las personas que adquieren un crédito hipotecario”*

Este seguro reviste una característica especial, porque aparecen como beneficiarios el fallecido y sus herederos. Por el hecho del fallecimiento, deben alzarse los gravámenes. Los herederos deben pedir la activación del gravamen. El banco redacta la escritura de cancelación y alzamiento y los herederos quedan sin deuda.

¿Cuándo no opera el seguro de desgravamen?

a) Cuando el deudor se suicida, b) cuando no ha confesado una enfermedad grave y c) cuando la persona contrata sin seguro. A mayor edad, mayor costo. Por esto, a veces renuncian.

¿En qué aspectos debe poner atención el corredor y/o abogado?

a.- Debe fijarse en las coberturas adicionales que pueda tener para casos de invalidez parcial o total, en caso de que las tenga.

b.- Debe revisar si este seguro se va reduciendo a medida que la obligación se va pagando. Esto, debido a que va reduciendo la contingencia expuesta a la compañía de seguros.

¿Cuáles son los seguros adicionales de los cuales hay que informar al cliente?

El seguro de desgravamen, de sismo y de incendio.

¿Se puede pedir el crédito en un Banco y contratar este seguro en una institución distinta a la propuesta?

Sí. En este punto, hay que asesorar prolijamente al cliente, ya que este seguro puede fluctuar entre 2% y 10% del dividendo que tendrá que pagar mensualmente al inicio del crédito.

¿Cuál es la ventaja de contratar el seguro en un banco v/s contratarlo externamente?

Los seguros generalmente se renuevan automáticamente en forma anual, lo que implicaría que si es contratado externamente el cliente debe traer la póliza al banco.

5.5.1.- Modelo Contrato Mutuo Hipotecario

MUTUO HIPOTECARIO (Otárola, Manual de BR, pp. 522-524)

En, a de de 20...., ante mí,,
Notario Público de, comparecen: por una parte, don(ña),
de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de
identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°,
departamento, comuna de en la ciudad de; y por la otra parte,
don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión,
cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje
....., N°, departamento, comuna de, en la ciudad de
....., ambos mayores de edad, a quienes conozco por acreditar su identidad con sus
respectivas cédulas, y exponen que han convenido en el siguiente contrato de mutuo hipotecario:

PRIMERO: Don(ña), da en préstamo a don(ña)
....., la suma de \$ (inmediatamente después
de los números, escribir la misma cifra en palabras), que este último declara recibir en dinero
efectivo, a su entera conformidad.

SEGUNDO: Don(ña) (el deudor), se obliga a pagar esta cantidad a la orden y
disposición de don(ña), o de quien sus derechos represente, en el término de
..... años, que empezará a regir desde esta fecha con sus intereses a razón del% al año.

El deudor se obliga a pagar el interés penal máximo que autorice la ley al momento de producirse
al atraso o simple retardo, sobre la cantidad prestada o sobre cualquier saldo que no pague a la
época fijada para la restitución. Queda expresamente estipulado que esta obligación tendrá el
carácter de indivisible para todos los efectos legales.

TERCERO: El deudor tendrá la facultad de pagar anticipadamente el todo o parte de la deuda, con
los intereses devengados hasta el día del pago.

CUARTO: En garantía del pago del capital prestado, intereses, costas de la cobranza si se
causaren, de cualquiera naturaleza que sean y de toda obligación proveniente de este contrato,
el(la) deudor(a) don(ña), constituye hipoteca sobre un

predio de su dominio, ubicado en la ciudad de, comuna de,
calle/avenida/pasaje N°....., con todos los derechos que le corresponden,
predio que adquirió por compra a según escritura de fecha de de
20...., otorgada ante el Notario de don inscrita a fojas con el N°
.... en el Registro de Propiedad del año 20...., del Conservador de Bienes Raíces de
..... La mencionada propiedad tiene los siguientes deslindes:

Al Norte

Al Sur

Al Oriente

Al Poniente

QUINTO: El deudor se obliga a no enajenar, sin consentimiento previo del acreedor, la propiedad hipotecada. Esta prohibición se inscribirá en el Registro respectivo.

SEXTO: No obstante, lo estipulado acerca del plazo del préstamo en la cláusula segunda, se considerará vencido dicho plazo y podrá el acreedor exigir el pago inmediato de la totalidad de la deuda en los casos siguientes:

a.- Si el deudor se atrasare en un período en el pago de las contribuciones de bienes raíces de la propiedad dada en hipoteca;

b.- Si el deudor cayere en quiebra o disminuyera su responsabilidad general en términos que hagan temer una liquidación de sus negocios, y

c.- Si resultare que la propiedad está sujeta a gravámenes, prohibiciones o acciones resolutorias, privilegios o derechos que puedan disminuir o afectar la hipoteca constituida.

SÉPTIMO: El deudor declara que su estado civil es el que expresa al principio de esta escritura y que el predio que da en garantía, es de su exclusivo dominio y que no le afectan otros gravámenes reales preferentes que los constituidos por este acto.

OCTAVO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, el deudor fija su domicilio en la ciudad de..... y se somete a la jurisdicción de sus tribunales.

NOVENO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para.....

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

5.6.- CONTRATO DE HIPOTECA

Es un derecho real y también un contrato; una obligación que tiende a garantizar una obligación principal que recae sobre inmuebles. El bien permanece hipotecado en manos del deudor y otorga facultades al acreedor de perseguirlo en manos de quien quiera que lo tenga en su poder. El concepto lo encontramos en el Artículo 2407 del Código Civil que señala que: *“La hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.”*

¿Cuándo se firma?

“Cuando se otorga un crédito cuyo pago queda garantizado con una caución real que se constituye sobre un bien raíz que puede ser del propio deudor o de un tercero.”¹¹

¿Cómo se otorga?

Artículo 2409: *“La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública.*

Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca, y la del contrato a que accede.”

Cabe señalar que el deudor garantiza la obligación por el total, el Artículo 2410 señala que: *“La hipoteca deberá además ser inscrita en el Registro Conservatorio; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción.”*

¿Cuáles son los requisitos de inscripción de la hipoteca?

Artículo 2432 del Código Civil: *“La inscripción de la hipoteca deberá contener:*

1° El nombre, apellido y domicilio del acreedor, y su profesión, si tuviere alguna, y las mismas designaciones relativamente al deudor, y a los que como apoderados o representantes legales del uno o del otro requieran inscripción.

Las personas jurídicas serán designadas por su denominación legal o popular, y

¹¹ Figueroa y Valdivia. Las Claves del Mundo Inmobiliario, El Mercurio.

por el lugar de su establecimiento; y se extenderá a sus personeros lo que se dice de los apoderados o representantes legales en el inciso anterior.

2° La fecha y naturaleza del contrato a que accede la hipoteca, y el archivo en que se encuentra.

Si la hipoteca se ha constituido por acto separado, se expresará también la fecha de este acto, y el archivo en que existe.

3° La situación de la finca hipotecada y sus linderos. Si la finca hipotecada fuere rural se expresará la provincia y la comuna a que pertenezca, y si perteneciera a varias, todas ellas.

4° La suma determinada a que se extienda la hipoteca en el caso del artículo precedente.

5° La fecha de la inscripción y la firma del Conservador.”

¿Cuáles son los derechos del acreedor?

1.- Derecho de persecución, que emana del derecho real de hipoteca y que le permite perseguir su hipoteca de manos de quien se encuentre.

2.- Derecho de venta, esto es, pedir que salga a remate el bien raíz hipotecado.

3.- Derecho de pago, es decir, a pagarse con el precio del remate de la hipoteca.

4.- Derecho de preferencia, que le da la 3° clase (prelación, privilegios e hipotecas).

5.- Derecho de prenda general, que es un derecho auxiliar de todo acreedor, que consiste en la facultad de perseguir todos los bienes presentes y futuros del deudor, con exclusión de los inembargables.

5.6.1.- Modelo Contrato de Hipoteca

CONTRATO DE HIPOTECA

En, a de de 20...., comparecen don/doña, de nacionalidad, de profesión, de estado civil, con domicilio en calle/avenida N°, comuna de, de la ciudad de cédula de identidad N° y don/doña, de nacionalidad, de profesión, de estado civil, con domicilio en calle/avenida N°.... comuna de , de la ciudad de, cédula de identidad N°, ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expusieron:

PRIMERO: Por escritura Pública de fecha... de de 20...., otorgada ante el Notario de, don/doña, se constituyó en deudor, a favor de don/ña, por la cantidad de \$/UF (a continuación, entre paréntesis, se anota la misma cifra en palabras), que se comprometió a pagar en las condiciones dichas en ese instrumento.

SEGUNDO: El deudor don/ña..... es dueño(a) de la propiedad ubicada en calle/avenida/pasaje N°, comuna de, ciudad de, cuyos deslindes generales son de acuerdo a sus títulos:

Al Norte
Al Sur
Al Oriente y
Al Poniente

Inmueble que adquirió por compraventa a don(ña), según consta de la escritura pública de fecha de de 20...., otorgada ante el Notario de, don, e inscrita a fojas N° del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, correspondiente al año 20....

TERCERO: En garantía del pago del capital e intereses de la deuda referida en la cláusula primera, el deudor constituye hipoteca de..... sobre la propiedad

ya individualizada, a favor del acreedor don quien así lo acepta.

CUARTO: La hipoteca comprende todo lo edificado y plantado y lo que en el futuro se edifique o se plante. Además, don/ña..... se obliga a no enajenar ni gravar el inmueble hipotecado sin previo consentimiento del acreedor, prohibición que es aceptada por este último. Esta prohibición deberá inscribirse en el Conservador de bienes Raíces conjuntamente con la inscripción de esta hipoteca.

QUINTO: Declara el(la) dueño(a) don/ña que la propiedad que se da en hipoteca no reconoce gravamen preferente al que se constituye en el presente instrumento. En el caso de existir otro gravamen preferente, el acreedor queda facultado para hacer exigible, sin más trámite todas las obligaciones garantizadas por la presente caución, en los términos pactados en el instrumento referido en la cláusula primera, sin perjuicio de los demás derechos que le correspondan en conformidad a la ley.

SEXTO: Se obliga el deudor a mantener aseguradas contra incendio en una cantidad no inferior a \$/UF..... (a continuación, entre paréntesis, se anota la misma cifra en palabras) las construcciones existentes y las que se levanten en la propiedad hipotecada, si el acreedor lo exigiere y a entregar la respectiva póliza al acreedor, oportunamente, en caso contrario, podrá el acreedor contratar inmediatamente el seguro, si así lo estimare, pagando la respectiva prima por cuenta del deudor. La póliza deberá extenderse a nombre del deudor y endosarse a favor de don/ña....., como acreedor hipotecario. El seguro podrá contratarse por..... años, pero si treinta días antes del vencimiento no se renovare por el deudor, queda facultado el acreedor para hacerlo por cuenta de aquel pagando las primas necesarias para mantener vigente el seguro. El acreedor tiene derecho, en todo caso, y aun con prescindencia del deudor, para contratar los seguros y cargarle el costo de ellos. Ninguna responsabilidad afectará al acreedor por la no contratación o por la no renovación del seguro, o por cualquier otra causa referente a la póliza o a la compañía aseguradora. El deudor deberá contratar un seguro de desgravamen hipotecario por todo el tiempo que se encuentre vigente la deuda, y por un monto equivalente a ella. El seguro deberá tomarse a nombre del acreedor y el pago de las primas será de cargo exclusivo del deudor.

SÉPTIMO: Se considerará vencido el plazo de la obligación que por este contrato se garantiza pudiendo el acreedor proceder al cobro total de lo adeudado y a la realización del bien hipotecado o a tomar posesión de él conforme con las reglas generales, en los siguientes casos:

- a.- Si el deudor se atrasare en..... períodos de pago de la deuda contraída con el acreedor;
- b.- Si el deudor cayere en quiebra, aun cuando, posteriormente, esa quiebra fuere alzada mediante convenio o de cualquier otra forma, si el deudor convocare a un convenio preventivo de acreedores;
- c.- Si el deudor falleciere, en cuyo caso la deuda se considera indivisible entre los herederos;
- d.- Si el bien raíz destruyere o disminuyere de valor en términos de afectar a la garantía constituida;
- e.- Si resultare que existen gravámenes preferentes a los constituidos a favor del acreedor, que afecten el inmueble dado en garantía.

OCTAVO: El acreedor se compromete a suscribir la escritura pública de cancelación y alzamiento, en el plazo único e improrrogable de 30 (treinta) días, a contar del último pago o cumplimiento de la obligación, por el deudor. No será necesario formular requerimiento alguno; al efecto y en dicho instrumento comparecerá exclusivamente, dicho acreedor. El incumplimiento de esta obligación hará incurrir al acreedor en una multa a beneficio del deudor de \$/UF..... (a continuación, la cifra en palabras), cantidad en que las partes avalúan anticipadamente los perjuicios del caso.

NOVENO: Se faculta al portador de copia autorizada para requerir del Conservador respectivo, las inscripciones, subinscripciones y cancelaciones que procedan.

..... (huella digital)

Nombre acreedor

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre deudor

R.U.T.

5.6.2.- Modelo de Garantía Hipotecaria

GARANTÍA HIPOTECARIA (Otárola, Manual de B.R., pp. 507-509)

En, a de de 20.... ante mí, Notario Público de, comparecen: por ua parte, don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, comuna de, ciudad de;y, por la otra parte, don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, en representación de la Sociedad, cuya representación de acreditará más adelante, ambos domiciliados en calle/avenida N°....., comuna de, ciudad de, mayores de edad a quienes conozco porque acreditaron su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen:

PRIMERO: Don....., es dueño(a) de la propiedad ubicada en calle/avenida/pasaje..... N°....., comuna de....., ciudad de....., cuyos deslindes generales son de acuerdo a sus títulos:

Al Norte

Al Sur

Al Oriente y

Al Poniente inmueble que adquirió por compraventa a don(ña), según consta de la escritura pública de fecha de de 20...., otorgada ante el Notario de, don, e inscrita a fojas N°..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de....., correspondiente al año 20....

SEGUNDO: Por medio del presente instrumento, don(ña) viene en constituir primera hipoteca sobre la propiedad individualizada en la cláusula anterior en favor de la Sociedad, en cuya representación la acepta don(ña) con el objeto de garantizar a la sociedad referida cualquiera obligación que hubiere contraído con ella con anterioridad a la fecha del presente instrumento o que contraiga en el futuro, ya sea como deudor directo a cualquier título, ya sea mediante mutuos, suscripción o aceptación de pagarés o letras de cambio, descuento de

documentos mercantiles o en cualquier otra forma; o por obligaciones de terceros que el deudor avale, afiance o sea codeudor solidario, como endosante o en cualquiera otra forma o condición.

TERCERO: La hipoteca comprende todo lo edificado o que se edifique en el futuro; constituyéndose, también, por don(ña) la prohibición voluntaria de enajenar y de gravar la propiedad dada en hipoteca mientras se encuentre pendiente cualquiera obligación de pago con la sociedad acreedora.

CUARTO: Don..... declara que la propiedad que se hipoteca por medio del presente instrumento, no tiene gravamen ni prohibición alguna.

QUINTO: La sociedad acreedora o quien sus derechos represente, podrá exigir el pago total de todas las sumas que el deudor le adeudare por cualquier causa o título en los siguientes casos:

a.- Si el deudor no pagare los préstamos, sus respectivos intereses o cualquier cantidad adeudada en los plazos, condiciones y modalidades que en cada caso se hubieren pactado, se conviene que sin perjuicio de lo que se estipulen en los créditos que se hayan convenido entre la sociedad acreedora y el deudor, el no pago oportuno en su fecha de vencimiento de una o cualquiera de las cuotas sean correspondientes al capital, intereses o gastos de cargo del deudor, hará exigible sin trámite o requerimiento alguno el pago del total de lo adeudado o del saldo a que se halle reducida la deuda, considerándose la obligación de plazo vencido;

b.- Si la propiedad dada en garantía hipotecaria por medio de esta escritura experimentare deterioros o menoscabos materiales, disminución de su valor por cualquier causa, o su valor comercial llegare a ser insuficiente para responder al pago de lo que se adeuda;

c.- Si el deudor falleciere, en cuyo caso, la respectiva deuda o su saldo, se considerará indivisible entre los respectivos herederos.

SEXTO: Será obligación de cargo del deudor hipotecario la contratación de un seguro contra el riesgo de incendio sobre la propiedad hipotecada por un valor no inferior a la respectiva tasación comercial del inmueble, seguro que deberá ser endosado a favor de la sociedad acreedora.

SÉPTIMO: Los gastos, derechos, honorarios de la presente escritura, sus correspondientes inscripciones y subinscripciones en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, serán de cargo exclusivo del deudor.

OCTAVO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de.....

NOVENO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que sean procedentes en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

DÉCIMO: Presente en este acto doña, cédula de identidad N°, casada con el deudor compareciente y de su mismo domicilio, quien declara expresamente para los efectos indicados en el artículo 1.749 del código civil, que acepta la hipoteca del bien raíz anteriormente individualizado que pertenece a la sociedad conyugal existente entre ambos, en los términos estipulados en la presente escritura.

..... (huella digital)

Nombre deudor

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre de la cónyuge

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre representante sociedad acreedora

R.U.T. del representante

5.6.3.- Modelo de Reconocimiento de Deuda e Hipoteca

RECONOCIMIENTO DE DEUDA E HIPOTECA (Otárola, Manual de B.R., pp. 500-501)

En....., a de de 20...., ante mí,, Notario Público de, comparecen: por una parte, don(ña), de nacionalidad, de profesión, de estado civil, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, en la comuna de de la ciudad de; y, por la otra parte, don(ña), de nacionalidad, de profesión, de estado civil, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, de la comuna de en la ciudad de, ambos mayores de edad, a quienes conozco por acreditar su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen que han convenido en el siguiente contrato:

PRIMERO: Don(ña) reconoce adeudar a esta fecha, a don(ña), la cantidad de \$/UF..... proveniente de diversas operaciones comerciales.

SEGUNDO: Don(ña) se obliga a cancelar la cantidad adeudada a don(ña), en un plazo de contados desde esta fecha, (con un interés del% anual si es en pesos). Transcurrido el término señalado, don(ña) (el acreedor), podrá solicitar en cualquier momento, la ejecución forzada de la obligación y de la indemnización de perjuicios correspondientes y costas que pudieren originarse.

TERCERO: Como garantía del fiel, exacto, íntegro y oportuno cumplimiento de la obligación antes indicada, don(ña) constituye primera hipoteca a favor de don(ña), que la acepta, sobre el inmueble de que es dueño, ubicado en calle/avenida/pasaje N°....., departamento, de la comuna de, en la ciudad de, cuyos deslindes son los siguientes:, propiedad que adquirió por compra a, según consta en escritura pública de fecha de

de 20.... ante el Notario Público de, don e inscrita a su nombre a fojas con el N° en el Registro de propiedad del año 20.... del Conservador de Bienes Raíces de del año 20....

CUARTO: Las partes fijan su domicilio en la ciudad de y para todos los efectos derivados del presente contrato, se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

QUINTO: Las partes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura, para
.....
.....

..... (huella digital)

Nombre deudor

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre acreedor

R.U.T.

5.6.4.- Modelo de Compraventa de Casa con Hipoteca

COMPRAVENTA DE CASA CON HIPOTECA (vendedor y comprador personas naturales)

En, a de de 20...., ante mí Notario Público de, comparecen: por una parte, como vendedor, don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, comuna de, ciudad de; y, por otra parte, como comprador, don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, comuna de, ciudad de, ambos mayores de edad, que acreditaron su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen:

PRIMERO: Don es dueño del sitio y casa habitación ubicado en calle/avenida/pasaje N° de la manzana, del Plano de Loteo “.....”, archivado bajo el N° en el Conservador de Bienes Raíces de, El vendedor adquirió la propiedad por a don(ña), según escritura pública otorgada ante el Notario de don, según escritura pública otorgada ante el Notario de, don, de fecha de de 20, y que se encuentra inscrita a fojas con el N° en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de, de año 20.... Según sus títulos, la propiedad tiene los siguientes deslindes:

Al Norte
Al Sur
Al Oriente, y
Al Poniente

La superficie es de metros cuadrados, aproximadamente.

SEGUNDO: Por medio del presente instrumento, don(ña) vende, cede y transfiere a don(ña), quien compra y acepta para sí la propiedad individualizada en la cláusula anterior

TERCERO: El precio de venta, es la suma de \$/UF (después de anotar la cifra en números, escribirla en letras), pagaderos en la siguiente forma: con \$/UF (en números y letras) al contado en dinero efectivo que el comprador entrega en este acto al vendedor, quien declara recibirlos a su entera satisfacción. El saldo de precio se pagará en la siguiente forma y con los siguientes reajustes:

CUARTO: El simple retraso en el pago de las cuotas, constituirá en mora al deudor para todos los efectos legales y deberá pagar al vendedor el% de interés mensual sobre el valor de las cuotas en mora por vía de pena y como evaluación anticipada de los perjuicios, que las partes hacen de consuno. Todo lo anterior, sin perjuicio de la facultad y del derecho del vendedor para cobrar ejecutivamente las cuotas morosas, según las reglas generales.

QUINTO: En garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, especialmente del saldo adeudado, reajustes e intereses, penas y costas, en su caso, el deudor constituye hipoteca en favor del vendedor, sobre la propiedad que compra por medio del presente instrumento.

SEXTO: La propiedad se vende *ad corpus*, en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido del comprador, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigios, sin deudas de ninguna especie y respondiendo la parte vendedora del saneamiento y evicción en conformidad a la ley.

SÉPTIMO: La entrega material del inmueble se hará (se hace).....

OCTAVO: Los gastos que demanda la presente escritura, derechos notariales e impuestos, serán pagados por las partes por mitades, y los gastos de inscripción y anotaciones que procedieren en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, serán de cargo de la parte compradora.

NOVENO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de.....

DÉCIMO: Los comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir del Conservador de Bienes respectivo las anotaciones e inscripciones que correspondan.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre

R.U.T.

5.6.5.- Modelo de Recibo, Cancelación y Alzamiento de Hipoteca

RECIBO, CANCELACIÓN Y ALZAMIENTO DE HIPOTECA (Otárola, Manual de B.R., pp.529-530)

En, a de de 20...., ante mí, Notario Público de, comparecen: por una parte, don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje N°, departamento, en la comuna de....., de la ciudad de;y, por la otra parte, don(ña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado en calle/avenida/pasaje N°, departamento, en la comuna de, de la ciudad de, ambos mayores de edad, a quienes conozco por acreditar su identidad con sus respectivas cédulas, y exponen:

PRIMERO: Que por escritura pública de fecha de de de 20.... ante Notario Público de, don, don(ña), vendió a don(ña), la propiedad raíz ubicada en calle/avenida/pasaje N°, en la comuna de de la ciudad de, cuyo dominio se inscribió a fojas N°.... en el Registro de Propiedad del año 20...., del Conservador de Bienes Raíces de, El precio de la compraventa fue la suma de \$/UF..... (después de anotar la cifra en números, se escribe entre paréntesis la misma suma, en letras), que se pagó con \$/UF (a continuación, entre paréntesis, la cifra en letras) al contado, y con \$/UF..... (a continuación, entre paréntesis, la cifra en letras) pagaderos en el plazo y condiciones establecidas en la cláusula de la citada escritura de compraventa.

SEGUNDO: En garantía del pago del saldo de precio, intereses y demás obligaciones derivadas de ese contrato, el comprador constituyó hipoteca sobre el inmueble materia de la compraventa, la cual se inscribió a fojas con el N° en el Registro de Hipotecas del año 20.... del mismo Conservador.

TERCERO: Por el presente acto, don(ña), declara que ha recibido de don(ña), la expresada cantidad de \$/UF(a continuación, entre paréntesis, escribir la cantidad en letras), correspondiente al saldo del precio, más lo intereses pactados.

CUARTO: En consecuencia, don(ña), en virtud de dicho pago, declara totalmente pagado el precio de la compraventa de que se trata y por lo cual le otorga a don(ña) (deudor) la más completa cancelación y, en especial, alza la hipoteca que le servía de garantía, ya mencionada en la cláusula segunda de esta escritura.

..... (huella digital)

Nombre vendedor

R.U.T.

..... (huella digital)

Nombre comprador

R.U.T.

5.7.- CONTRATO DE MANDATO

El Código Civil lo trata en el Libro IV, “De las obligaciones en general y de los contratos”, Título XXIX, “Del Mandato”, artículos 2216 a 2173. En el 2116, señala: *“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que confiere el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta, apoderado, procurador, y en general, mandatario.”*

¿Cuál es el objeto del mandato?

Que el mandatario celebre a nombre y a cuenta del mandante, un acto jurídico. De ahí que se diga que la representación es de la esencia del mandato.

¿Cómo se encarga el mandato?

En el tema que nos ocupa, los contratos inmobiliarios, el mandato tiene que ser por Escritura Pública, por ejemplo, el mandato para constituir una hipoteca.

¿Qué profesiones trabajan con mandato?

Los abogados, corredores de propiedades, corredores de bolsa. Deben tener presente que no pueden demorar en responder, porque el Código Civil entenderá que aceptaron. En caso de no aceptar el mandato, se debe señalar expresamente, ya que el Código contempla la aceptación tácita. Por ejemplo, el mandante otorga mandato sin que concurra el mandatario, pero si éste realiza alguna gestión encargada, tácitamente da a entender que aceptó el mandato. Artículo 2125: *“Las personas que por su profesión u oficio se encargan de negocios ajenos, están obligadas a declarar lo más pronto posible si aceptan o no el encargo que una persona ausente les hace; y transcurrido un término razonable, su silencio se mirará como aceptación.”*

Aun cuando se excusen del encargo, deberán tomar las providencias conservativas urgentes que requiera el negocio que se les encomienda.”

¿Cuáles son las obligaciones del mandante? (el cliente que encarga al corredor)

Artículo 2158: *“El mandante es obligado:*

- 1° A proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato;*
- 2° A rembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato;*
- 3° A pagarle la remuneración estipulada o usual;*
- 4° A pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes;*
- 5° A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa, y por causa del mandato.*

No podrá el mandante dispensarse de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al mandatario no ha tenido buen éxito, o que pudo desempeñarse a menos costo; salvo que le pruebe culpa.”

¿Cuáles son las obligaciones del mandatario?

1.- Ejecutar el encargo que se le ha confiado. Artículo 2131: *“El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen para obrar de otro modo.”*

2.- Rendir cuenta de su administración. Artículo 2155: *“El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.”*

¿Cómo termina el mandato?

Artículo 2163: *“El mandato termina:*

- 1° Por el desempeño del negocio para que fue constituido;*
- 2° Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato;*
- 3° Por la revocación del mandante;*
- 4° Por la renuncia del mandatario;*
- 5° Por la muerte del mandante o del mandatario;*
- 6° Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro;*
- 7° Por la interdicción del uno o del otro;*

8° Derogado.

9° Por la cesación de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.”

5.7.1.- Modelo Contrato de Mandato

MANDATO

En....., a.... días del mes de..... del año, entre don(ña), cédula de identidad N°, teléfono representado por SÍ MISMA, domiciliada en calle/avenida/pasaje, comuna de, ciudad de, en adelante el **MANDANTE** por una parte, y por la otra,, cédula de identidad/R.U.T. (en caso de ser una empresa de corretaje), domiciliado(a) en calle/avenida/pasaje, teléfono, en adelante el **MANDATARIO**, se ha convenido el siguiente contrato:

PROPIEDAD: El inmueble objeto del mandato, se encuentra ubicado en calle/avenida/pasaje..... N°....., departamento....., comuna de....., ciudad de.....

CONDICIONES DEL MANDATO: a) En uso de este mandato, el mandatario podrá además celebrar y firmar contrato de arrendamiento, administrar el inmueble arrendado, cobrar y percibir todas las rentas de arrendamiento, multas, cláusulas penales, garantías, indemnizaciones y costas que por cualquier motivo deba pagar el arrendatario; igualmente podrá cobrar y percibir la suma que pudiera quedar adeudando el arrendatario; podrá pagar las contribuciones a los Bienes Raíces del inmueble u otras deudas que periódicamente afecten a la prioridad según las instrucciones que se le entregan más adelante; pagar a quien corresponda las cuentas de electricidad, agua, gas u otras que afecten al inmueble y los gastos comunes que hubiere quedado adeudando el arrendatario y podrá repetir contra éste, pudiendo hacer lo mismo en relación a los gastos comunes adeudados. Estará también facultado para hacer las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en perfecto estado de conservación para lo cual, podrá usar dineros del pago de

arriendos con el tope de un mes de renta. Para sumas mayores, deberá ser autorizado por escrito, directamente por el Mandante.

En caso alguno el Mandatario estará obligado a incurrir en pago por cuentas de su Mandante si no contare o no estuviere previsto con los fondos suficientes para ello; b) El Mandatario podrá poner término judicial o extrajudicial al contrato de arrendamiento, representar al mandante en los juicios de desahucio, reconveniones de pago, restitución, terminación inmediata y/o anticipada del contrato de arrendamiento, indemnización de daños y perjuicios, y demás derivados del contrato, solicitar el lanzamiento, a retención de los bienes del arrendatario; llegar a convenios sobre plazos de restitución o respecto del pago de rentas insolutas y aceptar cauciones para asegurar el pago; representar al propietario en la reunión de comuneros que establece la Ley N°6.071 y, en general, en todos los actos y contratos que se relacionen con la administración del inmueble, todos los gastos que se originen por este concepto, serán de cargo del Mandante; c) En el orden judicial el Mandatario podrá desistir en primera instancia de la acción deducida, absorber posiciones, renunciar a recursos o términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros las facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir con la sola limitación de que no podrá contestar nuevas demandas sin previa notificación personal de ellas al Mandante. Las facultades contenidas en esta cláusula, las podrá ejercer el Mandatario, sólo cuando se le hubieren otorgado además por escritura pública.

GARANTÍAS: Con el objeto de facilitar la devolución de la garantía al arrendatario que perciba el Mandante al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, el Mandatario queda facultado para retener el valor de la renta del último mes de arrendamiento. El Mandante se compromete a completar oportunamente cualquier diferencia que se produjere en su contra. Si la suma retenida fuere insuficiente para restituir la garantía, el Mandatario restituirá la garantía sólo en la medida en que se reciba del inmueble en las condiciones normales de mantención o aquellas pactadas en el contrato respectivo, con todas sus cuentas al día y en los plazos pactados en el contrato y deberá retener las sumas necesarias para cubrir los daños que tenga la propiedad y las cuentas que, correspondiéndole, no hubiere pagado el arrendatario.

COMISIÓN: El Mandatario recibirá por la realización total o parcial de sus servicios de administración una omisión equivalente al 10% de las sumas que perciba, más el impuesto correspondiente.

FACULTADES: El Mandatario podrá delegar sus facultades, total o parcialmente, y podrá designar abogado si lo estima conveniente.

DESAHUCIO DEL MANDATO: Cualquiera de las partes podrá desahuciar el presente mandato de administración, con una anticipación no inferior a 60 días al término de cualquiera de los períodos de arrendamiento mediante carta certificada notarial, dirigida al domicilio de la otra, o entregada personalmente.

INSTRUCCIONES ESPECIALES: El Mandante entrega al Mandatario las siguientes instrucciones,
a.- La renta deberá ser liquidada, extendiendo cheque a nombre de....., que se retirará por el Mandante de la oficina del Corredor de Propiedades.
b.- Se depositará en el banco....., cuanta N°

OBSERVACIONES: Las partes dejan constancia de las siguientes observaciones:
.....
.....

PERSONERÍAS: La representación del Mandante consta de
.....
.....

El presente contrato se otorga en dos copias, una para el Mandante y otra para el Mandatario.

..... (huella digital)
Mandante
Cédula de identidad

..... (huella digital)
Mandatario
Cédula de identidad

5.8.- CONTRATO DE COMODATO

Aparece regulado en el Libro IV del Código Civil: “De las obligaciones en general y de los contratos”, Título XXX, desde el artículo 2174 hasta el artículo 2195.

Artículo 2174: “El *comodato* o *préstamo de uso* es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.”

Su requisito esencial, es la gratuidad, ya que si se cobra, pasa a ser arrendamiento.

¿Cuántas clases de comodato tenemos?

1.- Comodato: corresponde a lo señalado en el citado artículo 2174.

2.- Comodato precario: estamos en presencia de éste, cuando la persona ocupa la propiedad con título, pero el dueño se reserva el derecho de reclamarla en cualquier tiempo. No hay plazo. La restitución queda reservada a la voluntad del comodante. Sigue siendo un contrato, pero la tenencia de la cosa, es precaria.

Artículo 2194: “El *comodato* toma el título de *precario* si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo.”

3.- Precario: es una situación de hecho, no convencional. Uno usa una cosa del otro por ignorancia del dueño o mera tolerancia. Aquí, la persona ocupa la propiedad sin título. Artículo 2195: “Se entiende *precario* cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución.

Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”

5.8.1.- Modelo Contrato de Comodato

CONTRATO DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO (Otárola: Manual de B.R., pág. 463-464)

En, a de de 20...., entre don (doña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado en calle/avenida N°, comuna de, de la ciudad de; y don(doña), de nacionalidad, de estado civil, de profesión, cédula de identidad N°, domiciliado en calle/avenida N°, comuna de, de la ciudad, ambos mayores de edad, quienes en adelante se denominarán “**comodante**” y “**comodatario**” respectivamente, se conviene en el siguiente contrato de comodato:

PRIMERO: El comodante es dueño de la casa habitación (bungalow/departamento/parcela/ predio agrícola) ubicado ende la comuna de, cuyo título se encuentra inscrito a fojas, con el N°..... en el Registro de Propiedad del año 20...., del Conservador de Bienes Raíces de, cuyo Rol de Contribuciones es el N°.....

SEGUNDO: Por este acto el comodante da en comodato la propiedad anteriormente individualizada, mediante la entrega que hace de ella al comodatario, quien la recibe en las condiciones que van a expresarse:

- a)
- b)
- c)

TERCERO: Se otorga este préstamo gratuito por un lapso de (o hasta el de de 20....), debiendo restituirse la propiedad objeto de este contrato en la forma que sigue:

- a)
- b)

CUARTO: El comodatario podrá destinar la propiedad única y exclusivamente a

QUINTO: Los gastos de cuidado, conservación, consumo de agua, luz, gas, gastos comunes si procedieren serán de cargo exclusivo del comodatario.

SEXTO: Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de

SÉPTIMO: El presente contrato se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada parte.

_____	(huella digital)	_____	(huella digital)
Nombre:		Nombre:	
C.I.:		C.I.:	

5.9.- AUTORIZACIÓN DE LA MUJER AL MARIDO PARA VENTA DE BIEN RAÍZ.

En la sociedad conyugal el marido para realizar ciertos actos debe pedir la autorización a la mujer. Los actos limitados se encuentran en el artículo 1749 del Código Civil, estos son:

- 1) *Enajenar o gravar (usufructo, hipoteca, servidumbre, etc.) voluntariamente los bienes raíces sociales.*
- 2) *Prometer, enajenar o gravar los bienes raíces sociales.*
- 3) *Disponer por acto entre vivos a título gratuito de toda clase de bienes. (salvo las donaciones de poca monta, las que se le hagan a descendientes comunes o las donaciones de beneficencia).*
- 4) *Dar en arriendo o ceder la tenencia de los bienes raíces sociales por más de 5 años los urbanos o por más de 8 años los rústicos, incluidas las prorrogas.*
- 5) *Otorgar cauciones personales (clausula penal, fianza, solidaridad) pretendiendo obligar el patrimonio social.*

¿Cómo puede dar la mujer la autorización?

- 1) Interviniendo personalmente en el acto, esto es, firmando la escritura de compraventa del bien raíz.
- 2) Por escrito de manera anticipada. Esta autorización debe ser por escritura pública cuando el acto que se quiera realizarse deba efectuar por escritura pública.
- 3) A través de un Mandato que debe constar por escrito. Esto significa que es un Mandato solemne debiendo constar por escritura pública cuando el acto así lo requiera.

En cualquiera de los 3 casos esta autorización siempre debe ser específica para el acto; si el marido quiere vender 3 inmuebles requiere 3 mandatos, uno para vender cada inmueble.

¿Qué ocurre si la mujer no puede dar la autorización?

El marido debe recurrir al juez quien decidirá si da la autorización o no analizando los antecedentes, esto es, que la mujer esté efectivamente imposibilitada de dar la autorización, por ejemplo; si es menor de edad, demente, esta fuera del país, no se sabe donde esta, etc.

¿Qué juez?

El del domicilio del solicitante.

¿Qué ocurre cuando la mujer no quiere dar su autorización?

El juez tiene la obligación de citar a la mujer para oírla.

El único acto en que el juez no tiene facultad para pasar por sobre la negativa de la mujer es la donación. El Código Civil entiende que nunca una donación es justificada.

¿Cuáles son las sanciones si el marido ejecuta actos sin la debida autorización de la mujer?

Por regla general, la sanción es la nulidad relativa porque se está omitiendo una formalidad habilitante. Prescribe en 4 años contados desde que se disuelve la sociedad conyugal, pero nunca más de 10 años desde la celebración del acto o contrato.

Hay 2 excepciones en que la sanción no es la nulidad relativa:

- 1) Cuando el marido cede la tenencia o da en arriendo los bienes raíces sociales más allá de los tiempos fijados por la ley; la sanción es la inoponibilidad en el exceso. El arrendamiento es válido y la mujer deberá respetarlo hasta los 5 años en los predios urbanos y hasta los 8 años en los rústicos.
- 2) El caso en que el marido otorga cauciones personales sobre el patrimonio social, la sanción es que la caución es válida pero el marido sólo obliga sus bienes propios.

5.9.1.- Modelo de Autorización de la Mujer al Marido para vender un Bien Raíz

AUTORIZACIÓN DE LA MUJER AL MARIDO PARA VENTA DE BIEN RAÍZ
(Otárola, Manual de B.R., pp. 447-448)

En, a de de 20....., ante mí, Notario Público de....., comparece doña....., de nacionalidad....., de profesión....., cédula de identidad N°....., casada con don....., domiciliada en calle/avenida/pasaje..... N°....., departamento....., en la comuna de....., de la ciudad de....., mayor de edad, a quien conozco por haber acreditado su identidad con su respectiva cédula, y expone:

PRIMERO: Que está casada en régimen de sociedad conyugal con don, cuyo matrimonio se encuentra inscrito con el N°, del Registro de Matrimonios del año, del Registro Civil de la circunscripción de

SEGUNDO: Que, por medio del presente instrumento viene en autorizar a su cónyuge don....., cédula de identidad N°....., para que proceda a vender, ceder y enajenar, por el precio y condiciones que estime conveniente, el inmueble ubicado en la calle/avenida/pasaje..... N°....., departamento....., de la comuna de..... en la ciudad de....., a la(s) persona(s) que él determine.

TERCERO: Que esta autorización la confiere en forma amplia, irrestringida e indefinida y mientras no conste revocación al margen de la escritura matriz, ella se entenderá plenamente vigente, sin mayores trámites.

CUARTO: El referido inmueble fue adquirido por compra a....., según escritura otorgada el.... de..... de 20....., ante Notario de, don e inscrita a fojas con el N° en el Registro de Propiedad del año 20....., del Conservador de Bienes Raíces de

QUINTO: Que para los efectos que procedan, el cónyuge ya nombrado podrá establecer todas las

cláusulas inherentes a la compraventa, sin limitaciones de ninguna especie y firmar por sí solo la escritura de compraventa gozando de amplia libertad conforme a lo dispuesto por el artículo 1.749 del Código Civil.

En comprobante y previa lectura firma:

.....
Firma del cónyuge

FIRMÓ ANTE MÍ
.....
.....
.....
Notario

CONCLUSIONES

1.- La actividad del corretaje de propiedades requiere profesionalizarse, ya que actualmente, paso a ser una actividad comercial. Por otra parte, los requisitos para constituirse son mínimos, no hay estudios formales para el ejercicio de la profesión. Se requiere ordenar una actividad que maneja el patrimonio de millones de personas.

2.- Al basarse en la confianza, se requiere una mayor formalidad y rigurosidad para acreditar esta actividad. Esto contribuirá a darle un perfil definido y debido prestigio dentro de las actividades profesionales que participan como intermediarios en la actividad y desarrollo económico del país.

3.- Si bien es cierto la actividad inmobiliaria ha tenido un gran desarrollo en los últimos 30 años, no ha ocurrido lo mismo con los corredores de propiedades: hay muchos, con niveles muy dispares y no todos son innovadores ni personalizados en sus servicios, adaptados a la cambiante realidad y por consiguiente, las necesidades de la gente.

4.- En cuanto a las funciones del Corredor, estas son acordadas previamente con el cliente, por lo cual, no existe un solo criterio.

5.- Se requiere una mayor regulación legal, ya que está involucrada la inversión más importante que hacen las personas en su vida.

6.- No existe una normativa legal que regule ni que sancione el ejercicio informal. No hay responsabilidad para los Corredores, lo que deja indefensos a los consumidores.

BIBLIOGRAFÍA

ALDUNATE, Rafael: Guía del ahorrante 1996-1997. Santiago: Cochrane Ltda., 1996. 119 p.

ÁLAMOS U., Felipe: ¿Cómo acercarse a un precio de arriendo adecuado al mercado? en El Mercurio, suplemento Propiedades. Domingo 1 de septiembre de 2013, p. 3.

ASTI Vera, Armando: Metodología de la investigación. Buenos Aires, Argentina: Kapelusz, 1973. 195 p.

BAÑADOS, Angélica: Lo que hay que saber del seguro de desgravamen, en El Mercurio de Santiago. Suplemento Propiedades, domingo 16 de octubre de 2011, p. 2.

BELLO, Andrés: Código Civil. Abeledo Perrot. 12ª.ed. Santiago: Legal Publishing Chile, 2012. 961 p.

BRIEVA Alvarado, Amador y BASTÍAS Romo, Lionel. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Santiago: Jurídica de Chile, 2007. 523 p.

CORRAL Talciani, Hernán. Cómo hacer una tesis en Derecho. Curso de metodología de la investigación jurídica. Santiago: Jurídica de Chile, 2008. 214 p.

CÓDIGO Orgánico de Tribunales. Abeledo Perrot, 13ª.ed. Santiago: Legal Publishing Chile, 2013. 435 p.

DUCCI Claro, Carlos: El arrendamiento de bienes raíces urbanos. Santiago de Chile: Imprenta Salesianos, 1982. 194 p.

ESPINOZA Vásquez, Evelyn: El Conservador de Bienes Raíces. Santiago:

Jurídica Congreso Ltda., 2005. 341 p.

FELIÚ Segovia, Juan. Manual de Estudio de Títulos de dominio de la propiedad inmobiliaria. 2ª.ed. Santiago: Jurídica de Chile, 2006.

FIGUEROA Valdés, Juan Eduardo y VALDIVIA Germain, Juan Carlos. Las claves del mundo inmobiliario. Santiago: El Mercurio Aguilar, 2010. 478 p.

FIGUEROA Velasco, Patricio. Régimen legal de los corredores de propiedades. Santiago: Talleres Gráficos Corporación Ltda., 1976. 191 p.

HERNÁNDEZ Gil, Francisco. Introducción al Derecho Hipotecario. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1963. 180 p.

HINZPETER Kirberg, Rodrigo. La Hipoteca. Santiago de Chile: Ediciones Jurídicas La Ley, 1993. 280 p.

Ley 20.007, CHILE. Que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en materia de contrato de promesa de compraventa de determinados bienes raíces sin recepción definitiva. Ricardo Lagos Escobar. Santiago: 11 de Marzo 2005.

OTÁROLA Sotomayor, Eladio. Manual de Bienes Raíces. Santiago: Distribuidora Jurídica Chilena Ltda., 1985. 650 p.

PATTILLO, María de los Ángeles. Cómo elegir un corredor de propiedades y evitar malos ratos en la venta o arriendo. El Mercurio, Cuerpo B, Economía y Negocios, 19 de enero de 2013, p. B-11.

SABINO, Carlos A. Cómo hacer una tesis y elaborar todo tipo de escritos. Buenos Aires, Argentina: Lumen Hvmanitas, 1998. 235 p.

SANDOVAL López, Ricardo. Operación de Leasing. Santiago: Jurídica de Chile, 1992. 66 p.

SEPÚLVEDA Larroucau, Marco Antonio. Estudio de Títulos de Inmuebles. Santiago: Sociedad Editora Metropolitana Ltda., 2002. 357 p.

SERNAC, Servicio Nacional del Consumidor: Revista del Consumidor, (176), julio de 2006.