

Advierten desde ACOP

Corredores sin regulación: el riesgo silencioso para quien compra o vende una propiedad

La actividad del corretaje inmobiliario no cuenta con una normativa clara ni requisitos mínimos para ejercerla, exponiendo a los involucrados a riesgos como errores en valorizaciones, conflictos legales y eventuales pérdidas económicas.



Paulina Conn se contactó con una corredora de propiedades para poner en arriendo su departamento. Según comentó a Línea Directa, al hacer el contrato le dijeron que conocían al notario y que la representante de la empresa iría “a sacar la firma” de ambas partes a sus domicilios, con el fin de legalizar el acuerdo. “Mi arrendataria depositó el mes de

CONTROL
 “Establecer requisitos básicos, registros y mecanismos de control permitiría distinguir claramente a los corredores especializados de quienes no lo son”, afirman de ACOP.

garantía, pagó la mensualidad, sus honorarios, costos de notaría y el IVA. De eso la corredora solo me hizo un pequeño traspaso, ya que —según arguyó— el banco no le permitía transferir más. Desde entonces, no supe más de ella”, señaló.

Casos como el de la lectora son recurrentes en Línea Directa y es que —a juicio de ACOP (Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios)—, la falta de estándares mínimos para ejercer el corretaje inmobiliario en Chile abre espacio a malas prácticas que exponen a las personas a descoordinaciones, conflictos legales e, incluso, pérdidas económicas.

Ángela Araujo arrendó una propiedad a una corredora que le envió una factura de una empresa en donde se detallan servicios que nunca solicitó (pintura de puertas y sellos de tina, lavamanos y cocina) porque los había realizado antes del cambio de domicilio. “La notificación me llegó casi un mes después de la emisión del documento, por lo que no pude presentar objeciones en el SII. Creo que hicieron esto para evadir la devolución de la garantía que me correspondía. Lo peor de todo es que mi aval y yo terminamos

en Dicom”, afirmó a Línea Directa.

Desde ACOP aseguran que es necesario contar con un marco regulatorio “para fortalecer la confianza y calidad de nuestro servicio especializado”.

En un mercado donde la actividad del corretaje inmobiliario no cuenta con una regulación clara ni requisitos mínimos para ejercer, cualquier persona sin formación técnica especializada en el área puede ofrecer servicios de intermediación, sin entregar garantías ni tampoco que tenga un ente que fiscalice su actuar.

“Cuando el corretaje se entiende solo como una comisión negociable y no como un servicio profesional, donde se transan miles de millones de pesos al mes, se desvaloriza el trabajo y se debilita la confianza en todo el mercado inmobiliario”, explica Soledad Gaete, presidenta de ACOP.

En otros países

Un análisis de legislación comparada y elaborado por ACOP indica que Chile se ubica entre los países con menor regulación en el corretaje inmobiliario en la región.

A diferencia de otros mercados, en el país no existe un registro nacional de corredores de propiedades, ni exigencias obligatorias de formación especializada o seguros de responsabilidad civil que protejan a los consumidores frente a eventuales errores o negligencias en el proceso.

“La experiencia internacional demuestra que la regulación no encarece el mercado ni lo vuelve menos dinámico. Por el contrario, eleva los estándares, ordena la actividad y fortalece la confianza de todos los actores involucrados, desde la banca hasta el consumidor final”, asegura Gaete.

En Latinoamérica, varios países ya han avanzado en esa dirección. En Perú existe un registro oficial de agentes inmobiliarios, mientras que en Uruguay se proyecta la creación de uno.

En Brasil, la intermediación inmobiliaria se regula a través de los Consejos Regionales de Corredores de Inmuebles (CRECI), con supervisión por estados, modelo similar al que opera en Argentina y en España.

“También vemos con interés a los mercados más desarrollados como Estados Unidos, Canadá e Inglaterra, entre otros, donde la existencia de estos requisitos permite identificar responsables en caso de conflictos, y asegura ética y profesionalismo, protegiendo a quienes participan en decisiones financieras e inmobiliarias relevantes. Chile tiene la oportunidad de avanzar hacia un esquema similar”, destaca Gaete.

Desde ACOP subrayan que el debate sobre la regulación del corretaje es una ventana para modernizar el mercado y alinearlos con buenas prácticas internacionales. Establecer requisitos básicos, registros y mecanismos de control permitiría distinguir claramente a los corredores especializados de quienes no lo son.

Por lo pronto, en Chile no existe una iniciativa concreta de legislar. Más allá de intentos fallidos de crear un Registro Nacional de Corredores de Propiedades actualizado. Desde 2018, cuando se discutió el último proyecto de ley que tocaba la materia, no ha habido una discusión pública para que se regule formalmente la actividad.