

REPASO CLASE PASADA

Resumen primera clase – Ejecutivo Comercial Inmobiliario

En la primera sesión abordamos la definición y alcance del rol del Ejecutivo Comercial Inmobiliario, entendido como el profesional que actúa como intermediario en operaciones de bienes raíces, facilitando la negociación, promoción y gestión de propiedades. Desde un punto de vista jurídico, se destacó que su labor se basa en el mandato conferido por el propietario o cliente, actuando en representación de este para concretar actos jurídicos relacionados con compraventa, arriendo u otras modalidades contractuales inmobiliarias.

Se explicaron las funciones esenciales del Ejecutivo Comercial, que incluyen la captación de propiedades, asesoría comercial, coordinación de visitas y apoyo en la elaboración de contratos, siempre en el marco del respeto a las normas legales vigentes.

Asimismo, se revisaron las distintas opciones laborales: trabajar como empleado en una inmobiliaria, bajo una relación jurídica de dependencia; o ejercer de manera independiente, en cuyo caso debe tener especial cuidado con el cumplimiento normativo para evitar el ejercicio ilegal de la actividad propia del corredor de propiedades.

Finalmente, se subrayó que este curso entrega formación profesional especializada para desempeñarse con competencia en el sector, pero no confiere certificación ni habilitación para ejercer como corredor de propiedades, actividad regulada por ley y con requisitos específicos.

Conceptualización del Arriendo en Chile y su Regulación

1. ¿Qué es el arriendo?

El **arriendo** es un contrato por el cual una parte, llamada **arrendador**, se obliga a conceder a otra, llamada **arrendatario**, el uso y goce temporal de una cosa (generalmente un inmueble), a cambio del pago de un precio o renta.

Este contrato implica la entrega de un bien para su uso, pero la propiedad o dominio del bien permanece en manos del arrendador.

2. Regulación del arriendo en Chile

El arriendo está regulado principalmente por:

- **Ley N° 18.101 sobre Arrendamientos de Predios Urbanos:** Esta ley contiene las disposiciones específicas para los contratos de arriendo de inmuebles urbanos, estableciendo derechos y obligaciones para ambas partes, duración del contrato, formas de terminación, y procedimientos para la restitución del inmueble.
- **Código Civil chileno:** Contiene normas generales sobre contratos, obligaciones y derechos que aplican también al arriendo (por ejemplo, artículos 1915 y siguientes).
- **Modificaciones recientes:** Por ejemplo, la Ley N° 21.461 (“Devuélveme mi casa”) que agiliza el procedimiento para recuperación de inmuebles en casos de incumplimiento del arrendatario.

3. Tipos de arriendo en Chile

- **Arriendo habitacional:** El que se realiza para vivienda, regulado con especial protección para el arrendatario en la Ley N° 18.101.

- **Arriendo comercial o de oficina:** Arrendamiento de locales o espacios para actividades comerciales o profesionales, generalmente con cláusulas específicas para el negocio.
 - **Arriendo por temporada:** Contratos de corta duración, por ejemplo, para turistas o uso temporal, con regulaciones menos estrictas.
 - **Arriendo con opción de compra:** Contrato donde el arrendatario tiene la posibilidad de comprar el inmueble durante o al término del arriendo.
-

4. Arriendo por inversión y su relevancia para el Ejecutivo Comercial Inmobiliario

- **Definición:** El arriendo por inversión se refiere a la modalidad en que una empresa o inversionista adquiere propiedades con el propósito de arrendarlas y obtener rentabilidad a través de la renta mensual.
- **Rol del Ejecutivo Comercial Inmobiliario:**
 - Las empresas inmobiliarias o fondos de inversión contratan a ejecutivos comerciales para gestionar la cartera de propiedades en arriendo.
 - El Ejecutivo se encarga de captar arrendatarios, negociar contratos, mantener la ocupación del inmueble, y asegurar la rentabilidad del activo para el inversionista.
 - También debe asesorar en temas legales y contractuales para minimizar riesgos de impago o incumplimientos.
- **Diferenciación con arriendo tradicional:**
 - En arriendo por inversión, el foco está en la rentabilidad, gestión activa y optimización de la cartera inmobiliaria.
 - Mientras que en arriendos tradicionales, el interés principal es el uso personal o empresarial del inmueble.

5. Resumen para tus alumnos

- El **arriendo** es un contrato que permite el uso temporal de un inmueble mediante el pago de una renta.

- Está regulado principalmente por la **Ley 18.101** y el **Código Civil**, con actualizaciones importantes que buscan proteger a las partes y agilizar procesos.
- Existen diversos tipos de arriendo según el uso y duración.
- El **arriendo por inversión** es una modalidad clave para empresas e inversionistas que confían en los Ejecutivos Comerciales para gestionar eficazmente sus propiedades arrendadas y maximizar la rentabilidad.

Ejemplo Práctico de Arriendo por Inversión

Caso:

Una empresa inmobiliaria adquiere un edificio de oficinas con la intención de arrendarlo a distintas empresas para obtener ingresos mensuales estables. Contrata a un Ejecutivo Comercial Inmobiliario para que gestione este portafolio de arriendos.

Funciones del Ejecutivo Comercial:

- Buscar y seleccionar arrendatarios adecuados para cada oficina.
- Negociar las condiciones del contrato de arriendo, asegurando rentas competitivas.
- Velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales (pagos puntuales, mantenimiento, etc.).
- Mantener ocupadas las oficinas para maximizar la rentabilidad del inmueble.

Importancia para el Ejecutivo Comercial:

- Debe conocer la ley de arriendos para asesorar correctamente tanto a la empresa (arrendador) como a los arrendatarios.
- Garantiza que el contrato sea claro y que los derechos y deberes de ambas partes estén protegidos.
- Su gestión eficiente evita pérdidas económicas y asegura la estabilidad del negocio.

12 DE AGOSTO CLASE DE HOY

Cápsula Jurídica: Fundamentos del Derecho Inmobiliario para el Ejecutivo Comercial Inmobiliario en Chile

1. Concepto básico de Derecho Inmobiliario

El Derecho Inmobiliario es la rama del Derecho Civil que regula las relaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles, su adquisición, transferencia, administración y protección. Es fundamental para el Ejecutivo Comercial comprender este marco legal para operar conforme a la ley.

2. Mandato como base jurídica para la gestión inmobiliaria

El Ejecutivo Comercial actúa principalmente bajo la figura del **mandato**, que está regulado en el **Código Civil chileno**, artículos **2127 a 2155**.

- **Artículo 2127 Código Civil:**
"El mandato es un contrato por el cual una persona confiere a otra facultades para que en su nombre y representación haga uno o más actos jurídicos."

Esto implica que el Ejecutivo Comercial representa al propietario o cliente en la realización de actos como la promoción, negociación y cierre de contratos inmobiliarios.

3. Distinción entre Ejecutivo Comercial y Corredor de Propiedades

- El **Ejecutivo Comercial Inmobiliario** puede realizar funciones de apoyo, promoción y gestión, pero **no está habilitado legalmente para formalizar contratos ni inscribir documentos en Conservadores de Bienes Raíces**.

- El **Corredor de Propiedades** tiene una regulación específica (Ley N° 18.786 sobre Corredores de Propiedades), y debe contar con certificaciones y cumplir requisitos legales para ejercer.

4. Normativa relevante para la gestión inmobiliaria

- **Ley N° 18.101 sobre Copropiedad Inmobiliaria:** regula la propiedad en régimen de copropiedad, muy común en departamentos y condominios.
- **Código Civil, Libro III, Título XXII (De la Compraventa, artículos 1801 a 1837):** donde se regulan las normas para contratos de compraventa, fundamentales para la labor comercial.
- **Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC):** establece normas urbanísticas y de construcción que afectan la comercialización de inmuebles.

5. Recomendaciones para el Ejecutivo Comercial

- Conocer los límites legales de su actuación para evitar conflictos o responsabilidades legales.
- Siempre trabajar con contratos claros y con asesoría legal, evitando promesas o acuerdos verbales que puedan generar problemas futuros.
- Mantener un registro actualizado y ordenado de las operaciones para transparencia y control.

Conceptualización

Ley N° 21.461 – “Devuélveme mi casa”

1. Contexto y Objetivo

La Ley N° 21.461, publicada el 30 de junio de 2022, introduce modificaciones a la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos. Su objetivo principal es agilizar los procesos judiciales relacionados con el arrendamiento, facilitando la recuperación de

inmuebles por parte de los arrendadores en situaciones de incumplimiento por parte de los arrendatarios .

2. Modificaciones Clave Introducidas

a. Medida Precautoria de Restitución Anticipada

Se incorpora el numeral 7 bis al artículo 8 de la Ley N° 18.101, permitiendo al arrendador solicitar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario, con auxilio de la fuerza pública si fuera necesario, en casos donde el inmueble se haya destruido parcialmente o quedado inutilizado para su uso debido a la acción u omisión del arrendatario .

b. Procedimiento Monitorio para Cobro de Rentas

Se establece un nuevo procedimiento monitorio, incorporando el Título III bis a la Ley N° 18.101. Este procedimiento permite al arrendador demandar el cobro de rentas de arrendamiento y cuentas adeudadas, así como la restitución del inmueble arrendado. El arrendatario tiene un plazo de diez días corridos para pagar la deuda, oponerse o no comparecer; en caso de no hacerlo, se le tendrá por condenado al pago y se ordenará el lanzamiento del inmueble .

c. Modificación al Procedimiento Sumario

Se deroga la referencia al "comodato precario" en el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, estableciendo que las acciones de precario se tramitarán como juicios sumarios, lo que agiliza su tramitación .

3. Implicancias para el Ejecutivo Comercial Inmobiliario

- **Asesoría Legal:** Es fundamental que el Ejecutivo Comercial esté capacitado para asesorar a los arrendadores sobre las implicancias legales de esta ley y cómo puede afectar sus derechos y obligaciones.
- **Gestión de Contratos:** Debe asegurarse de que los contratos de arrendamiento estén redactados conforme a las disposiciones de la

Ley N° 18.101 y sus modificaciones, incluyendo cláusulas que permitan la aplicación de las medidas precautorias y procedimientos monitorios.

- **Conocimiento de Procedimientos Judiciales:** Aunque el Ejecutivo Comercial no actúa como abogado, es esencial que comprenda los procedimientos judiciales relacionados con el arrendamiento para orientar adecuadamente a los clientes y derivarlos a profesionales legales cuando sea necesario.

Ley N° 21.442 – Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

1. Contexto y Objetivo

La Ley N° 21.442, promulgada el 13 de abril de 2022, establece un régimen jurídico para los condominios en Chile, reemplazando a la Ley N° 19.537. Su objetivo es modernizar y actualizar la normativa sobre copropiedad inmobiliaria, adaptándola a las necesidades actuales del sector y promoviendo una convivencia armónica entre copropietarios.

2. Concepto Jurídico de Copropiedad Inmobiliaria

Según el artículo 1° de la Ley N° 21.442, el régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.

3. Características Principales de la Nueva Ley

- **Clasificación de Condominios:** Se distinguen dos tipos de condominios:
 - **Tipo A:** Condominio de unidades en terreno común.
 - **Tipo B:** Condominio de sitios urbanizados.
- **Bienes Comunes y Exclusivos:** Define claramente los bienes de dominio exclusivo (como viviendas, oficinas, estacionamientos) y los bienes de dominio común (como pasillos, escaleras,)
-

- **Órganos de Administración:** Establece la figura del administrador, el comité de administración y la asamblea de copropietarios como los principales órganos de gestión del condominio. Serviu subsecretaria de condominios.
- **Reglamento de Copropiedad:** Es obligatorio contar con un reglamento de copropiedad que regule la convivencia y el uso de los bienes comunes.
- **Registro Nacional de Administradores de Condominios:** Crea un registro para los administradores, promoviendo la profesionalización del sector.

4. Modificaciones Relevantes Introducidas

- **Obligación de Pago de Gastos Comunes:** Los copropietarios tienen la obligación de pagar los gastos comunes dentro de los 10 días siguientes a la emisión del aviso de cobro.
- **Resolución de Conflictos:** Establece mecanismos para la resolución de conflictos entre copropietarios, incluyendo la posibilidad de mediación.
- **Transparencia y Fiscalización:** Fortalece la transparencia en la administración y la fiscalización por parte de las autoridades competentes.

5. Implicancias para el Ejecutivo Comercial Inmobiliario

Es fundamental que el Ejecutivo Comercial Inmobiliario comprenda y aplique correctamente las disposiciones de la Ley N° 21.442, ya que regula aspectos clave en la gestión de propiedades en régimen de copropiedad. Su conocimiento permitirá ofrecer un servicio de calidad, asesorar adecuadamente a los clientes y evitar posibles conflictos legales.

Importancia para el Ejecutivo Comercial Inmobiliario

- **Comprender qué es propiedad (dominio):** Para asesorar correctamente, deben saber que solo quien tiene dominio puede transmitir derechos reales válidos.
- **Seguridad jurídica:** Antes de gestionar cualquier operación (compra, venta, arriendo), se debe confirmar que el propietario realmente tiene el dominio, libre de cargas o limitaciones.
- **Reconocer límites:** No todo dominio es absoluto. Existen limitaciones legales (restricciones, hipotecas, embargos, copropiedad). El Ejecutivo debe entenderlas para evitar problemas en la transacción.
- **Distinguir entre dominio y posesión:** Tener la posesión no siempre implica dominio. Esto es clave para evitar operaciones con personas que no son dueñas legítimas.

3. ¿Dónde se aplica el artículo 582?

- No es un artículo que se cite textualmente en contratos como "contrato de visita" u "orden de visita" (que no son contratos civiles formales).
- **Este artículo es la base conceptual para todos los contratos de compraventa, arriendo y demás contratos inmobiliarios** porque:
 - Garantiza que el vendedor o arrendador es dueño y puede transmitir el derecho sobre el inmueble.
 - Sustenta el principio de **seguridad jurídica** en las operaciones inmobiliarias.
- Por ejemplo, en el **contrato de compraventa** se da por sentado que el vendedor tiene dominio conforme a este artículo.
- En **hipotecas, prendas y otros gravámenes**, también es el dominio el derecho real afectado.

Conclusión para los alumnos

El artículo 582 no es solo una definición: es la piedra angular que asegura que el derecho sobre un inmueble es legítimo y protegido por la ley. Como futuros Ejecutivos Comerciales, su deber es garantizar que las operaciones se basen en un dominio legítimo, para proteger tanto al cliente como a ellos mismos frente a posibles conflictos legales.

DINÁMICA EN CLASES :

Caso Práctico Dinámico: Contrato de Arriendo

Caso

La empresa "Inmobiliaria Sol y Luna" celebra un contrato de arriendo con don Juan Pérez para un local comercial ubicado en Santiago. El contrato establece lo siguiente:

1. **Objeto del contrato:** El arrendador entrega al arrendatario el uso y goce del inmueble para fines comerciales, de acuerdo al artículo 845 del Código Civil.
2. **Duración:** El contrato tendrá una duración de 6 meses, conforme al artículo 1551 del Código Civil.
3. **Renta:** El arrendatario pagará mensualmente \$500.000 CLP.
4. **Obligaciones del arrendatario:** El arrendatario se compromete a cuidar el inmueble y a realizar todas las reparaciones necesarias, según lo dispuesto en el artículo 1342 del Código Civil.
5. **Terminación anticipada:** El contrato podrá terminarse anticipadamente si alguna de las partes lo solicita por escrito, sin necesidad de justificación.

6. **Jurisdicción:** Para cualquier conflicto, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de familia de Santiago.
-

Instrucciones para los alumnos (10 minutos)

- Identifiquen y anoten los errores o inconsistencias en la redacción y fundamentación jurídica del contrato.
 - Busquen en el Código Civil chileno los artículos mencionados para verificar su pertinencia y correcta aplicación.
 - Analicen las consecuencias legales de estos errores para el contrato y las partes.
-

Preguntas guía para la discusión

- ¿Los artículos citados corresponden a lo que se menciona en el contrato? ¿Son correctos?
- ¿La duración del contrato es compatible con la legislación vigente sobre arriendos?
- ¿Son correctas las obligaciones del arrendatario según el artículo citado?
- ¿Es válida la cláusula de terminación anticipada sin justificación?
- ¿Es correcta la elección de la jurisdicción en tribunales de familia?
¿Por qué?

Respuesta y Análisis del Caso Práctico

1. Artículo 845 Código Civil en "Objeto del contrato"

- **Error:** El artículo 845 del Código Civil **no regula el arriendo ni el uso y goce de inmuebles.**
- **Realidad:** El artículo 845 habla sobre **las donaciones**, por lo tanto es un error citarlo en el contexto de arriendo.

- **Artículo correcto:** El arriendo está regulado principalmente en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil y por la Ley N° 18.101 sobre arrendamientos urbanos.
-

2. Artículo 1551 Código Civil en "Duración"

- **Error:** El artículo 1551 establece reglas sobre el contrato de mandato, no sobre la duración del arriendo.
 - **Realidad:** Este artículo no es pertinente para la duración del contrato de arriendo.
 - **Duración legal del arriendo:** La Ley 18.101 no establece una duración mínima o máxima, pero para arriendos habitacionales hay reglas especiales; para comerciales la duración es libremente pactada.
 - **Artículo más relacionado:** El artículo 1915 y siguientes para los contratos de arrendamiento en general.
-

3. Artículo 1342 Código Civil en "Obligaciones del arrendatario"

- **Error:** El artículo 1342 trata sobre las **obligaciones y derechos en contratos de mandato**, no en arriendo.
 - **Obligaciones correctas:** Las obligaciones del arrendatario están en el artículo 1952 y siguientes, que establecen el cuidado del bien y reparación de daños.
 - Además, en la **Ley 18.101** se establecen obligaciones específicas para arrendatarios y arrendadores.
-

4. Terminación anticipada sin justificación

- **Error:** La cláusula que permite terminar el contrato en cualquier momento sin justificación **es problemática** y puede ser considerada abusiva si no se regula adecuadamente, especialmente en arriendos habitacionales que tienen protección especial.

- **Ley vigente:** En arriendos urbanos, la terminación anticipada debe estar regulada y respetar plazos y causales según la ley. No es correcto dejar la terminación a voluntad unilateral sin regulación.
-

5. Jurisdicción en tribunales de familia

- **Error:** Los tribunales de familia **no tienen competencia para resolver conflictos derivados de contratos de arriendo.**
- **Competencia correcta:** Los conflictos inmobiliarios se ventilan en tribunales civiles ordinarios.
- Por lo tanto, la cláusula es inválida o inaplicable.