

**CLAUDIA PONS  
RELATOR-CURSO  
SECCIÓN 2**

# SIGAMOS APRENDIENDO

---



## **CURSO CORREDOR INMOBILIARIO PROFESIONAL**

[clau@virtualbroptt.com](mailto:clau@virtualbroptt.com)

Recapitulación de los Conceptos Aprendidos  
En este primer ciclo del curso de Corredor Inmobiliario, hemos explorado las bases del derecho inmobiliario, los modelos de negocios aplicables en el sector, y la normativa que rige los contratos de arriendo en Chile. Estos conocimientos son fundamentales para ejercer como corredor de propiedades con responsabilidad y profesionalismo.

E-book: Primer Ciclo Curso Corredor Inmobiliario

1. Introducción

- ✓ Presentación del Curso
- ✓ Objetivos del Primer Ciclo
- ✓ Importancia del Derecho Inmobiliario en la Gestión de Propiedades

2. Introducción al Derecho Inmobiliario

- ✓ Definición y Alcance del Derecho Inmobiliario
- ✓ Principios Básicos del Derecho Inmobiliario en Chile
- ✓ El Rol del Corredor de Propiedades en el Marco Legal Chileno

3. Modelos de Negocios Inmobiliarios

- ✓ Visión General de los Modelos de Negocios en el Sector Inmobiliario
- ✓ Diferentes Formas de Negociación y Comercialización de Propiedades
- ✓ Breve Introducción a las Estrategias de Inversión Inmobiliaria

¡IMPORTANTE!

El Arriendo en Chile

- ✓ Definición y Características del Contrato de Arriendo
- ✓ Obligaciones y Derechos del Arrendador y Arrendatario
- ✓ Pasos para Formalizar un Contrato de Arriendo
- ✓ Aspectos Legales a Considerar en un Arriendo
- ✓ Resolución de Conflictos en Contratos de Arriendo

5. Conclusión

- ✓ Recapitulación de los Conceptos Aprendidos
- ✓ Próximos Pasos en el Curso de Corredor Inmobiliario

Introducción

Presentación del Curso

¡Bienvenidos!

- ✓ En este primer ciclo, exploráramos los fundamentos esenciales del derecho inmobiliario, los modelos de negocios y el contrato de arriendo, aspectos claves para quienes desean desarrollarse profesionalmente en el ámbito de la intermediación de propiedades en Chile. Este ebook recoge los conceptos y temas discutidos durante nuestras clases, y servirá como una guía de referencia para profundizar en estos conocimientos.

Objetivos del Primer Ciclo

- Comprender los conceptos básicos del derecho inmobiliario en Chile.
- Conocer los modelos de negocios más comunes en el sector inmobiliario.
- Dominar el proceso de arriendo, incluyendo la formalización y aspectos legales.

#### ✓ **Importancia del Derecho Inmobiliario en la Gestión de Propiedades**

El derecho inmobiliario regula las relaciones jurídicas entre las personas y los bienes inmuebles. Para un corredor de propiedades, es fundamental conocer estas normas, ya que garantizan la seguridad legal en la compraventa, arriendo y gestión de inmuebles. Este ciclo introductorio te proporcionará las herramientas básicas para desenvolverte con confianza en este ámbito.

- Material Complementario
- Información general "Titulación"

RELATOR: CLAUDIA PONS | CURSO SECCIÓN I

Introducción al Derecho Inmobiliario

Definición y Alcance del Derecho Inmobiliario

El derecho inmobiliario se refiere al conjunto de normas legales que regulan las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles. En Chile, estas normas se encuentran principalmente en el Código Civil, específicamente en el Libro II que trata de los bienes y las propiedades, así como en leyes especiales como la Ley N° 18.101, que regula los arrendamientos de predios urbanos.

✓ Principios Básicos del Derecho Inmobiliario en Chile

**Principio de Publicidad Registral:** Establecido en el Artículo 686 del Código Civil, este principio indica que para que la transferencia de un inmueble sea válida ante terceros, debe estar inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

**Principio de Prioridad Registral:** Según el Artículo 2426 del Código Civil, en caso de conflicto entre varios derechos sobre un mismo inmueble, prevalece el que primero fue inscrito en el Registro de Propiedad.

**Principio de Fe Pública Registral:** Indicado en el Artículo 698 del Código Civil, protege a terceros que adquieren de buena fe un inmueble inscrito a nombre del vendedor.

### El Rol del Corredor de Propiedades en el Marco Legal Chileno

El corredor de propiedades actúa como un intermediario entre compradores y vendedores, o entre arrendadores y arrendatarios. Según la Ley N° 20.235, que regula la actividad de los corredores de propiedades, este profesional debe estar registrado en el Ministerio de Economía y cumplir con ciertas obligaciones, como actuar con transparencia, informar correctamente a las partes y cumplir con las normativas vigentes.

## Modelos de Negocios Inmobiliarios

- ✓ *Visión General de los Modelos de Negocios en el Sector Inmobiliario*

El sector inmobiliario en Chile ofrece diversas oportunidades de negocio. Un corredor de propiedades debe conocer los diferentes modelos que pueden aplicarse para maximizar la rentabilidad y atender a las necesidades del mercado. Los principales modelos de negocio incluyen:

- ✓ Compra-Venta de Propiedades
- ✓ Arriendo de Propiedades
- ✓ Inversión Inmobiliaria
- ✓ Desarrollo Inmobiliario
- ✓ Diferentes Formas de Negociación y Comercialización de Propiedades

- Descarga de Ebook
- Clase interactiva (recuperativa sábado 03 de agosto).
- Módulo Complementario
- Información general "Titulación"

## Definición y Características del Contrato de Arriendo

El contrato de arriendo es un acuerdo por el cual una parte, el arrendador, se obliga a dar el uso y goce de una cosa, generalmente un inmueble, a otra parte, el arrendatario, a cambio

de un precio cierto. Este contrato está regulado por la Ley N° 18.101, que establece los requisitos y las condiciones que deben cumplir las partes para que el arriendo sea válido y ejecutable.

## Obligaciones y Derechos del Arrendador y Arrendatario

### Obligaciones del Arrendador

- ✓ Según la Ley N° 18.101, el arrendador debe entregar la propiedad en condiciones aptas para su uso, realizar las reparaciones necesarias y garantizar el derecho de uso del arrendatario durante la vigencia del contrato.

### Obligaciones del Arrendatario

- ✓ El arrendatario debe pagar la renta acordada en el contrato, usar el inmueble conforme al destino pactado, y devolver la propiedad en buen estado al término del contrato.

### Derechos del Arrendador

- ✓ El arrendador tiene el derecho de recibir la renta acordada y de exigir la restitución de la propiedad en las condiciones pactadas.

### Derechos del Arrendatario

- ✓ El arrendatario tiene el derecho de usar y disfrutar de la propiedad durante el plazo del contrato, siempre que cumpla con sus obligaciones.

## Pasos para Formalizar un Contrato de Arriendo

### Redacción del Contrato

- ✓ El contrato de arriendo debe redactarse por escrito, incluyendo los datos de ambas partes, la descripción del inmueble, el monto del arriendo, y las condiciones específicas acordadas.

Entrega de la Propiedad: Se formaliza mediante la entrega de las llaves y la posesión material del inmueble al arrendatario.

IMPORTANTE: Aspectos Legales a Considerar en un Arriendo

Duración del Contrato: Según la Ley N° 18.101, los contratos de arriendo pueden ser de duración fija o indefinida. Si es de duración fija, el contrato se termina automáticamente al finalizar el plazo acordado, a menos que se pacte una renovación.

Reajuste de Renta:

- ✓ La ley permite que las partes acuerden un reajuste periódico del canon de arriendo, generalmente ligado al Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Resolución del Contrato:

- ✓ El contrato puede resolverse anticipadamente por mutuo acuerdo, por incumplimiento grave de una de las partes, o por otras causas legales establecidas en el contrato o en la ley.

**¡IMPORTANTE!**

### Resolución de Conflictos en Contratos de Arriendo

PRIMER CICLO -  
CORREDOR INMOBILIARIO

Los conflictos derivados de contratos de arriendo pueden resolverse a través de la mediación, arbitraje, o en última instancia, mediante un juicio de arrendamiento en los tribunales civiles. La Ley N° 18.101 establece los procedimientos y plazos para estos casos.

- Descarga de Ebook
- Clase interactiva (recuperativa sábado 03 de agosto).
- Material Complementario
- Información general "Titulación"

RELATOR: CLAUDIA PONS | CURSO SECCIÓN I

ANEXO /PAPER: (AULA VIRTUAL)

## Paper

Conceptos Analizados

Modelo Económico: Sobre el Arriendo

**El arriendo de propiedades en Chile** es una actividad que requiere conocimiento y precaución. Tanto arrendadores como arrendatarios deben estar informados sobre sus derechos y deberes para evitar conflictos y asegurar una relación contractual exitosa.

**Tipos de Propiedades para Arriendo**

En Chile, se pueden arrendar diferentes tipos de propiedades, como departamentos, casas, oficinas y locales comerciales. Cada tipo de propiedad puede tener características y necesidades específicas en cuanto a contrato y mantenimiento.

**Aspectos Legales del Arriendo**

La legislación chilena, específicamente la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, regula el arriendo de propiedades. Es esencial que tanto arrendadores como arrendatarios conozcan sus derechos y obligaciones para cumplir con la normativa y evitar problemas legales.

## Sobre El Arriendo

El proceso de arriendo comienza con la búsqueda de la propiedad adecuada y la selección del arrendatario. Es importante revisar la documentación requerida, como contratos de trabajo y referencias, para asegurarse de que el arrendatario sea solvente y responsable.

## Gestión del Arriendo

- La gestión del arriendo incluye el cobro de rentas, mantenimiento de la propiedad y resolución de conflictos que puedan surgir. Es fundamental llevar un registro detallado de todos los pagos y reparaciones para mantener la transparencia y el buen estado de la propiedad.

## Terminación del Contrato de Arriendo

- El contrato de arriendo puede terminar por diversas causas, como el vencimiento del plazo, el incumplimiento de alguna de las partes o el mutuo acuerdo. Es importante seguir el procedimiento legal adecuado para el desalojo y la devolución de la propiedad.

## Conclusión

- Un manejo correcto del proceso de arriendo garantiza una relación contractual exitosa y sin conflictos. Tanto arrendadores como arrendatarios deben estar informados y cumplir con sus responsabilidades para proteger sus derechos.

## Sobre el Mercado Inmobiliario

- El mercado de arriendo en Chile es dinámico y ha experimentado cambios significativos en las últimas décadas debido a factores económicos, demográficos y sociales. Aquí te presento una descripción general:

## Crecimiento Urbano y Demográfico

- Expansión Urbana: Las principales ciudades, como Santiago, Valparaíso y Concepción, han visto un crecimiento considerable en la demanda de arriendos debido a la migración interna y externa.
- Demografía: El aumento de la población joven y la tendencia a formar hogares unipersonales o parejas sin hijos ha incrementado la demanda de departamentos pequeños y medianos en zonas urbanas.

## Preferencia por el Arriendo

- Movilidad Laboral: La movilidad laboral y la búsqueda de oportunidades en diferentes ciudades han impulsado la preferencia por el arriendo en lugar de la compra de viviendas.
- Flexibilidad: Los contratos de arriendo ofrecen flexibilidad para cambiar de vivienda según las necesidades y circunstancias personales, sin la carga de un crédito hipotecario a largo plazo.

## Oferta y Demanda

- La oferta de propiedades en arriendo ha crecido con la inversión en proyectos inmobiliarios, especialmente en edificios de departamentos en zonas céntricas y bien conectadas.
- La demanda se mantiene alta, especialmente en sectores con buena accesibilidad, servicios y cercanía a centros de trabajo y estudio.

## Regulación y Protección

- Regulación: El mercado de arriendo está regulado por leyes específicas, como la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos (Ley N° 18.101), que establece los derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios.
- Protección al Arrendatario: Existen mecanismos legales para proteger a los arrendatarios, como el derecho a la rebaja de renta en caso de deterioro del inmueble y procedimientos claros para la terminación del contrato y desalojo.

### Precios y Tendencias

- Precios: Los precios de arriendo varían significativamente según la ubicación, el tipo de propiedad y las condiciones del mercado. Las zonas más demandadas tienden a tener precios más altos.
- Tendencias: Se observa una tendencia creciente hacia el arriendo de propiedades amobladas y con servicios adicionales, como áreas comunes, gimnasios y espacios de coworking.

### Impacto de la Pandemia

- COVID-19: La pandemia de COVID-19 tuvo un impacto significativo en el mercado de arriendo, con una mayor vacancia en zonas céntricas y una creciente demanda en áreas periféricas o con espacios más amplios.
- Teletrabajo: La modalidad de teletrabajo ha llevado a muchas personas a buscar propiedades con mejores condiciones para trabajar desde casa, lo que ha influido en la distribución de la demanda.

- En resumen, el mercado de arriendo en Chile es robusto y diversificado, influenciado por factores demográficos, económicos y sociales, así como por cambios recientes en las dinámicas laborales y de vida. La regulación legal proporciona un marco de protección tanto para arrendadores como para arrendatarios, asegurando un equilibrio en las relaciones contractuales.

### Importancia de conocer el proceso y las leyes que regulan el arriendo.

- Tipos de Propiedades para Arriendo

- Departamentos
- Casas
- Oficinas
- Locales comerciales

### Aspectos Legales del Arriendo

- Legislación aplicable (Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos).
- Derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.
- Contrato de arriendo: elementos esenciales y cláusulas recomendadas.

### Proceso de Arriendo

- Búsqueda de la propiedad.
- Revisión y selección de arrendatarios.
- Documentación requerida que podemos agregar

- ¿Qué es lo primero que debemos hacer, para comenzar a trabajar para nuestro cliente?

Lo primero es celebrar un mandato

- ¿Qué es un mandato?

El mandato es un documento legal que permite a una persona (mandante) delegar la gestión del arriendo a otra (mandatario). Existen dos tipos principales de mandato: simple y con representación. El mandato debe redactarse de manera clara y formalizarse adecuadamente.

## ANTECEDENTES NECESARIOS A CONSIDERAR: El Mandato en el Arriendo de Propiedades en Chile

### Definición y Función del Mandato

- El mandato es un contrato mediante el cual una persona (mandante) otorga a otra (mandatario) la facultad de actuar en su nombre y representación para realizar uno o varios actos jurídicos específicos. En el contexto del arriendo de propiedades, el mandato permite al mandante delegar la gestión de su propiedad a un mandatario, quien se encargará de administrar el arriendo, cobrar rentas, realizar mantenimiento, entre otros.

### Tipos de Mandato

- Mandato Simple

- El mandatario actúa en nombre del mandante, pero sin representación legal completa.
- Limitado a acciones específicas y no a la toma de decisiones mayores.
- Se utiliza para tareas específicas, como cobrar rentas o realizar mantenimiento menor.

- Mandato con Representación

- El mandatario tiene plenos poderes legales para actuar en nombre del mandante.
- Incluye la facultad de firmar contratos y tomar decisiones importantes.
- Es más amplio y abarca todas las gestiones relacionadas con el arriendo de la propiedad.

### Estructura Legal del Mandato

- Partes del Mandato

Mandante: Persona que otorga el mandato.

-Mandatario: Persona que recibe el mandato y actúa en nombre del mandante.

### Elementos Esenciales del Mandato

Objeto: Las acciones específicas que el mandatario debe realizar.

Plazo: El tiempo durante el cual el mandato estará vigente.

Facultades: Las atribuciones específicas que el mandante otorga al mandatario.

### Requisitos Formales

Escrito: El mandato debe ser por escrito para tener validez legal.

Firma ante notario: Para mayor seguridad y validez, se recomienda que el mandato sea firmado ante un notario público.

### Contenido del Mandato

- Identificación de las Partes

- Datos completos del mandante (nombre, RUT, dirección).

- Datos completos del mandatario (nombre, RUT, dirección).

### Objeto del Mandato

- Descripción clara de las acciones que el mandatario está autorizado a realizar (gestionar el arriendo de la propiedad ubicada en [dirección], cobrar rentas mensuales, realizar reparaciones menores, etc.).

### Facultades del Mandatario

- Enumeración de todas las facultades otorgadas al mandatario (firmar contratos de arriendo, recibir pagos, iniciar acciones legales en caso de incumplimiento, etc.).

### Plazo del Mandato

- Fecha de inicio y término del mandato.

- Condiciones bajo las cuales el mandato puede ser revocado antes del plazo establecido.

### Otras Cláusulas Importantes

Rendición de cuentas: Obligación del mandatario de informar periódicamente al mandante sobre la gestión del arriendo.

Responsabilidad: Establecer la responsabilidad del mandatario en caso de incumplimiento o negligencia.

Honorarios: Si corresponde, especificar los honorarios del mandatario por sus servicios.

## Glosario de Términos Inmobiliarios y de Arriendo

1. **Arriendo:**
  - **Definición:** Contrato por el cual una de las partes (arrendador) cede el uso y goce temporal de una propiedad a otra parte (arrendatario), a cambio de un pago periódico denominado renta.
  - **Referencia Legal:** Ley N° 18.101, que regula el arriendo de predios urbanos en Chile.
2. **Arrendador:**
  - **Definición:** Persona física o jurídica que cede el uso de una propiedad a otra persona a cambio de un pago. Es el propietario del inmueble arrendado.
3. **Arrendatario:**
  - **Definición:** Persona física o jurídica que recibe el uso de una propiedad mediante un contrato de arriendo y paga un precio por ello. Es el inquilino.
4. **Contrato de Arriendo:**
  - **Definición:** Documento legal que formaliza la relación entre arrendador y arrendatario, estableciendo las condiciones de uso, el monto del arriendo, la duración del contrato, y las obligaciones de cada parte.
  - **Secciones Clave:** Identificación de las partes, descripción del inmueble, renta, plazo del contrato, derechos y obligaciones, causas de terminación.
5. **Canon de Arriendo:**
  - **Definición:** Monto que el arrendatario debe pagar al arrendador por el uso y goce de la propiedad. Generalmente se paga de manera mensual.
6. **Duración del Contrato:**
  - **Definición:** Período de tiempo durante el cual el contrato de arriendo estará vigente. Puede ser determinado (con una fecha de término fija) o indefinido.
7. **Reajuste de Renta:**
  - **Definición:** Cláusula del contrato de arriendo que permite el ajuste del canon de arriendo, generalmente vinculado a la inflación o al Índice de Precios al Consumidor (IPC).
8. **Mandato de Representación:**
  - **Definición:** Documento por el cual una persona (mandante) otorga facultades a otra (mandatario) para que actúe en su nombre en la gestión y administración de un bien inmueble. Es común en la representación de propietarios en el corretaje de propiedades.
  - **Elementos Clave:** Identificación del mandante y mandatario, poderes otorgados, vigencia, y limitaciones.
9. **Facultades del Mandatario:**
  - **Definición:** Conjunto de poderes otorgados al mandatario en el mandato de representación, que pueden incluir la gestión de arriendos, cobro de rentas, firma de contratos, entre otros.

10. **Conservador de Bienes Raíces (CBR):**

- **Definición:** Institución encargada de inscribir y llevar el registro público de la propiedad raíz en Chile, incluyendo la inscripción de contratos y mandatos que afectan a bienes inmuebles.

11. **Subarriendo:**

- **Definición:** Acción de arrendar una propiedad a un tercer arrendatario, siendo el arrendatario original quien actúa como subarrendador. Este acto debe estar autorizado en el contrato original.

12. **Incumplimiento de Contrato:**

- **Definición:** Situación en la que una de las partes en un contrato no cumple con las obligaciones establecidas. En el arriendo, esto puede incluir el no pago de la renta o el uso indebido de la propiedad.

13. **Resolución del Contrato:**

- **Definición:** Acto legal de dar por terminado un contrato antes de la finalización del plazo originalmente pactado, ya sea por mutuo acuerdo o por causa justificada.

14. **Garantía de Arriendo:**

- **Definición:** Depósito que el arrendatario entrega al arrendador al inicio del contrato como garantía del cumplimiento de sus obligaciones. Generalmente equivale a uno o más meses de renta.

15. **Recopilación de Antecedentes:**

- **Definición:** Proceso de obtención de documentos y referencias que acrediten la solvencia y responsabilidad de un posible arrendatario. Incluye documentos como la cédula de identidad, informes comerciales, y referencias laborales.

16. **Informe Comercial:**

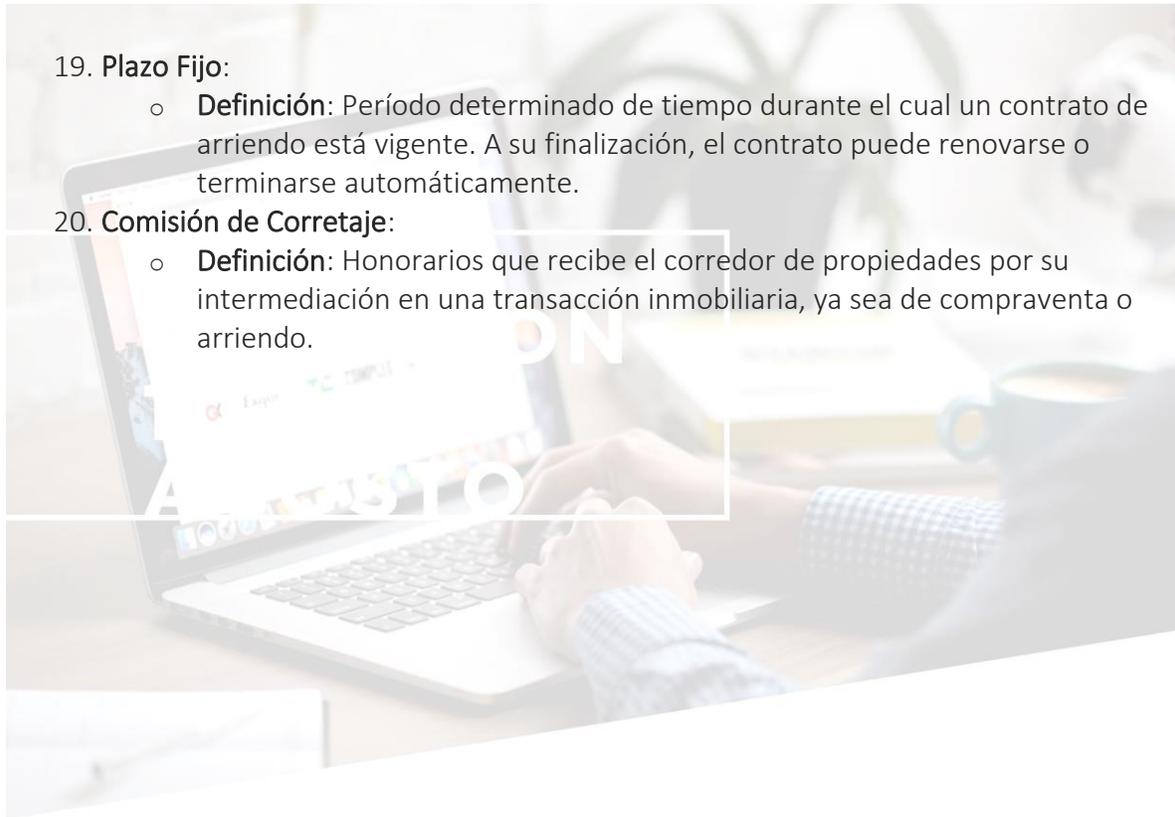
- **Definición:** Documento que proporciona información sobre el historial crediticio y de pagos de una persona o empresa, útil para evaluar la solvencia de un arrendatario.

17. **Certificado de Antecedentes:**

- **Definición:** Documento emitido por la autoridad competente que informa sobre la existencia o inexistencia de antecedentes penales de una persona.
  - Es parte de los antecedentes que pueden solicitarse a un arrendatario.

18. **Derecho de Uso y Goce:**

- **Definición:** Derecho otorgado al arrendatario para utilizar y disfrutar de la propiedad arrendada durante el tiempo que dure el contrato, de acuerdo con las condiciones pactadas.



19. **Plazo Fijo:**

- **Definición:** Período determinado de tiempo durante el cual un contrato de arriendo está vigente. A su finalización, el contrato puede renovarse o terminarse automáticamente.

20. **Comisión de Corretaje:**

- **Definición:** Honorarios que recibe el corredor de propiedades por su intermediación en una transacción inmobiliaria, ya sea de compraventa o arriendo.

# ¡IMPORTANTE!

## PRIMER CICLO- CORREDOR INMOBILIARIO

- **Descarga de Ebook**
- **Clase interactiva (recuperativa sábado 03 de agosto).**
- **Material Complementario**
- **Información general "Titulación"**

RELATOR: CLAUDIA PONS | CURSO SECCIÓN I