

PATRICIA CECILIA ARÉVALO AYALA

# TRATADO DEL CORRETAJE DE PROPIEDADES

3ª EDICIÓN

Prólogo

PHILIPPE LLULLE NAVARRETE

**Eh** Editorial Hammurabi®

La Ley N° 17.336 sobre Propiedad Intelectual prohíbe el uso no exceptuado de obras protegidas sin la autorización expresa de los titulares de los derechos de autor. No se permite la reproducción total o parcial de esta obra, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros) sin autorización previa y por escrito de los titulares del copyright. La infracción de dichos derechos puede constituir un delito contra la propiedad intelectual.. Usos infractores pueden constituir delito.



Más información sobre el libro y su autor escanee el código QR o en nuestra página web [www.editorialhammurabi.com](http://www.editorialhammurabi.com) o nuestra Librería ubicada en Huerfanos 1055, local 12 (332) Santiago, Chile (Galería Agustín Edwards)

## TRATADOS HAMMURABI



EditorialHammurabi



HammurabiEditor



HammurabiEditor



EditorialHammurabi

### TRATADO DEL CORRETAJE DE PROPIEDADES

3ª EDICIÓN Y PUESTA AL DÍA CON LA NUEVA NORMATIVA DE LA UAF DE SII DEL AÑO 2025

© Es propiedad de Patricia Cecilia Arévalo Ayala

ISBN: 978-956-6466-04-8

Tiraje 500 ejemplares

3ª Edición, diciembre 2025

Editorial Hammurabi®

Editor: Manuel Álvarez Cabello

Teléfono: +56955258948

Correo electrónico: [manuel.alvarez@editorialhammurabi.com](mailto:manuel.alvarez@editorialhammurabi.com)

Sitio web: [www.editorialhammurabi.com](http://www.editorialhammurabi.com)

Sala de ventas: Huerfanos 1055, local 12 (332) Santiago, Chile

Portada y diagramación: (Galería Agustín Edwards)

Impresión: Editorial Hammurabi

Impreso en Grafica LOM

IMPRESO EN CHILE / PRINTED IN CHILE

## AGRADECIMIENTOS

*Mis agradecimientos al abogado y jurista Philipe Angelo Llulle Navarrete por su ayuda tanto en la primera como en la segunda edición y en su colaboración en este tratado, y si no le agradecí en la primera ocasión fue porque él así lo prefirió debido a que según su cábala estimaba que normalmente las buenas obras jurídicas es un ítem que no consignan, pero como ya no hay dudas acerca de su calidad, me ha permitido le demuestre todo mi afecto como se merece, ergo, alborozadamente le agradezco en el alma haber sido mi adjutor y ser además mi amor.*



## INDICE GENERAL

ABREVIATURAS .....	17
PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN .....	19
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN .....	21
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN .....	23
INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA EDICIÓN .....	27

### PARTE PRELIMINAR METODOLOGÍA

CAPÍTULO PRELIMINAR: METODOLOGÍA DEL DERECHO Y CORRETAJE	31
--	----

### PARTE PRIMERA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO DE CORRETAJE

1.- CAPÍTULO I: RESEÑA HISTÓRICA DEL CORRETAJE .....	43
2.- CAPÍTULO II: DEL CORRETAJE Y LAS FIGURAS CON LAS QUE SE ASIMILA.	57
3.- CON EL NUNCIUS O ENVIADO. ....	57
4.- CON EL MANDATO. ....	58
5.- CON LA COMISIÓN O MANDATO MERCANTIL. ....	65
6.- CON EL CONTRATO DE AGENCIA. ....	67
7.- CON EL CUASICONTRATO DE AGENCIA O GESTIÓN DE NEGOCIOS AJENOS. ....	69
8.- CON EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS. ....	70
9.- CON EL ARRENDAMIENTO O LOCACIÓN DE OBRA. ....	71
10.- CON EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS SUI GENERIS. ....	72
11.- CON EL CONTRATO ESTIMATORIO. ....	73
12.- CAPÍTULO III: DE LA NATURALEZA JURÍDICA. ....	75
13.- CAPÍTULO IV: DEFINICIÓN DE CORRETAJE. ....	79

14.- CAPÍTULO V: ELEMENTOS DEL CONTRATO DE CORRETAJE: ANÁLISIS CRÍTICO. ....	87
15.- ELEMENTOS DE LA ESENCIA PROPIOS DEL CORRETAJE. ....	88
16.- DE LA CORREDURÍA. ....	94
17.- ¿QUÉ ES LA CORREDURÍA? .....	94
18.- ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA QUE UNA ACTIVIDAD PUEDA SER CONSIDERADA CORREDURÍA? .....	98
19.- REVERBERACIÓN Y COOPERACIÓN EN LA CORREDURÍA. ....	100
20.- ¿PROFESIÓN, OFICIO O ARTE? .....	102
21.- DE LA CONDITIO IURIS. ....	102
22.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONDITIO IURIS. ....	103
23.- ES IRRETROACTIVA. ....	103
24.- ES SUSPENSIVA. ....	104
25.- ES MIXTA. ....	105
26.- DEL CORRETAJE. ....	108
27.- DEL TÉRMINO CORRETAJE COMO REMUNERACIÓN. ....	109
28.- DE LA DEFINICIÓN DE CORRETAJE COMO REMUNERACIÓN. ....	110
29.- CARACTERÍSTICAS DEL CORRETAJE COMO REMUNERACIÓN. ....	111
30.- ELEMENTO DE LA NATURALEZA. ....	111
31.- DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA. ....	111
32.- DE LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. ....	113
33.- ELEMENTOS ACCIDENTALES. ....	115
34.- CAPÍTULO VI: EFECTOS DEL CONTRATO DE CORRETAJE. ....	116
35.- OBLIGACIÓN DEL CORREDOR. ....	117
36.- LIGERAS OBSERVACIONES A LA OBLIGACIÓN DEL CORREDOR. ....	118
37.- OBLIGACIÓN DEL CLIENTE. ....	121
38.- DEL ARTÍCULO 106 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. ....	121
39.- PERFECCIÓN, CONCLUSIÓN Y CELEBRACIÓN. ....	122
40.- DEVENGO DEL CORRETAJE. ....	122
41.- REQUISITOS QUE EXIGE EL DEVENGO. ....	125
42.- LIGERAS OBSERVACIONES A LA OBLIGACIÓN DEL CLIENTE. ....	127
43.- CAPÍTULO VII: CARACTERÍSTICAS. ....	127
44.- CARACTERÍSTICAS LEGALES. ....	128
45.- ES BILATERAL. ....	128
46.- ES ONEROSO. ....	130
47.- ES CONMUTATIVO. ....	130

48.- ES PRINCIPAL. ....	131
49.- ES CONSENSUAL. ....	131
50.- CARACTERÍSTICAS DOCTRINALES. ....	132
51.- ATÍPICO. ....	132
52.- PREPARATORIO O PRELIMINAR. ....	134
53.- DE CONFIANZA. ....	136
54.- DE GESTIÓN AJENA. ....	137
55.- DE RESULTADO. ....	139
56.- SINALAGMÁTICO PERFECTO. ....	139
57.- NOMINADO. ....	140
58.- DE EJECUCIÓN O TRACTO INSTANTÁNEO. ....	141
59.- DE LIBRE DISCUSIÓN. ....	142
60.- INDIVIDUAL. ....	142
61.- ES UN ACTO DE COMERCIO SUI GENERIS. ....	143
62.- DE COLABORACIÓN. ....	145
63.- CAPÍTULO VIII: EXTINCIÓN. ....	146
64.- MODOS DE EXTINGUIR LAS OBLIGACIONES CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO 1567. ....	147
65.- POR LA SOLUCIÓN O PAGO EFECTIVO. ....	147
66.- POR LA NOVACIÓN. ....	147
67.- POR LA TRANSACCIÓN. ....	147
68.- POR LA REMISIÓN. ....	148
69.- POR LA COMPENSACIÓN. ....	148
70.- POR LA CONFUSIÓN. ....	148
71.- POR LA PÉRDIDA DE LA COSA QUE SE DEBE. ....	148
72.- POR LA DECLARACIÓN DE NULIDAD O POR LA RESCISIÓN. ....	148
73.- POR EL EVENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA. ....	149
74.- POR LA PRESCRIPCIÓN. ....	149
75.- RESCILIACIÓN, MUTUO DISENSO O CONVENCIÓN DE EXTINCIÓN. ....	152
76.- MODOS DE EXTINGUIR LAS OBLIGACIONES NO CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 1567 DEL CÓDIGO CIVIL. ....	152
77.- POR DECLARACIÓN UNILATERAL DE LA VOLUNTAD. ....	153
78.- POR DECLARACIÓN UNILATERAL DE LA VOLUNTAD DEL CORRECTOR. ....	153
79.- POR DECLARACIÓN UNILATERAL DE LA VOLUNTAD DEL CLIENTE. ....	153

80.- POR DENUNCIA. ....	154
81.- POR OTRO MOTIVO. ....	156
82.- EL PLAZO EXTINTIVO. ....	156
83.- LA DACIÓN EN PAGO. ....	156
84.- LA IMPOSIBILIDAD ABSOLUTA DE CUMPLIR UNA OBLIGACIÓN DE HACER. ....	156
85.- LA MUERTE DEL CORREDOR. ....	157
86.- LA DISMINUCIÓN DE LA CAPACIDAD DEL CLIENTE. ....	157
87.- LA CADUCIDAD CONVENCIONAL. ....	158

## PARTE SEGUNDA

### EL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES

88.- CAPÍTULO X: BREVE RESEÑA HISTÓRICA DEL CORRETAJE DE PROPIEDADES EN CHILE. ....	161
89.- CAPÍTULO XI: EXTRAPOLACIÓN. ....	165
90.- DEFINICIÓN DE CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES. ....	166
91.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES. ....	166
92.- EFECTOS DEL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES. ....	170
92 BIS.- EL DEVENGO DEL CORRETAJE EN EL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES. JURISPRUDENCIA ....	173
93.- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES. ....	173
94.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES. ....	174
95.- CAPÍTULO XII: ¿EL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES ES UN ACTO DE COMERCIO? ....	175
96.- CAPÍTULO XIII: NORMATIVA APLICABLE AL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES. ....	181
97.- CAPÍTULO XIV: NUESTRA PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY ....	204
ANEXO: LA CERTEZA JURÍDICA. ....	207
98.- CAPÍTULO XV: ASPECTOS PROCESALES ....	210
99.- EL PROCEDIMIENTO DE COBRO DE CORRETAJE EN EL CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES. ¿PROCEDIMIENTO SUMARIO POR COBRO DE HONORARIOS? ....	211
100.- DEFINICIÓN LEGAL DE HONORARIO EN SENTIDO RESTRINGIDO. ....	211
101.- DEFINICIÓN LEGAL DE HONORARIO EN SENTIDO AMPLIO. ....	211
102.- DEFINICIÓN DE PROFESIÓN EN GENERAL. ....	211
103.- DEFINICIÓN DE PROFESIÓN LIBERAL. ....	213

104.- PROCEDIMIENTO SUMARIO Y CAUSAL GENÉRICA. ....	214
105.- DE LA LEGITIMACIÓN DEL CORREDOR PARA COBRAR JUDICIALMENTE. ....	217
106.- DE LA INOPONIBILIDAD POR FRAUDE QUE PUEDE ALEGAR EL CORREDOR. ....	217

### **PARTE TERCERA**

#### **EL CORREDOR DE PROPIEDADES**

107.- CAPÍTULO XVI: REQUISITOS PARA EJERCER LA CORREDURÍA DE PROPIEDADES .....	219
108.- EL ARTÍCULO 80 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. ....	219
109.- ANÁLISIS DE LAS PROHIBICIONES DEL ARTÍCULO 55 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. ....	220
110.- ANÁLISIS DE LA PROHIBICIÓN N° 1 DEL ARTÍCULO 55 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. ....	220
111.- ANÁLISIS DE LA PROHIBICIÓN N° 2 DEL ARTÍCULO 55 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. ....	221
112.- ANÁLISIS DE LA PROHIBICIÓN N° 3 DEL ARTÍCULO 55 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. ....	225
113.- ANÁLISIS DE LA PROHIBICIÓN N° 4 DEL ARTÍCULO 55 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. ....	226
114.- SANCIÓN POR LA INFRACCIÓN DE UNO O MÁS REQUISITOS DEL ART. 55 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. ....	230
115.- DEFINICIÓN DE CORREDOR DE PROPIEDADES. ....	232
116.- ANÁLISIS CRÍTICO DE LA FUNCIÓN DE LOS CORREDORES DE PROPIEDADES EN RELACIÓN CON LA ABOGACÍA. ....	233
117.- PROHIBICIÓN DE AUTOCONTRATACIÓN. ....	237
118.- OBLIGACIONES LEGALES DEL CORREDOR DE PROPIEDADES. ....	238
“A. DE LA OBLIGACIÓN DE REGISTRO .....	247
B. DE LA OBLIGACIÓN DE DESIGNAR UN OFICIAL DE CUMPLIMIENTO .....	248
C. DE LA OBLIGACIÓN DE REPORTAR OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS) .....	248
D. DE LA OBLIGACIÓN DE REPORTAR OPERACIONES EN EFECTIVO (ROE) .....	250
E. DE LA OBLIGACIÓN DE CREAR Y MANTENER REGISTROS .....	251
F. DE DEBIDA DILIGENCIA Y CONOCIMIENTO DEL CLIENTE (DDC) .....	251
G. DEL BENEFICIARIO FINAL .....	254

---

H. DE LAS PERSONAS EXPUESTAS POLÍTICAMENTE (PEP) .....	256
I. DE LAS TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS DE FONDOS Y ACTIVOS .....	257
J. DEL MANUAL DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN .....	258
K. DE LOS PAÍSES Y JURISDICCIONES DE RIESGO .....	259
L. DE LA OBLIGACIÓN DE CAPACITAR AL PERSONAL .....	259
119.- CAPÍTULO XVII: PRÁCTICA FORENSE .....	260
CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES N° 1 .....	261
CONTRATO DE CORRETAJE DE PROPIEDADES N° 2 .....	265
BIBLIOGRAFÍA .....	269

“La práctica no tiene, por otra parte, una fuerza suficiente para dominar por completo el espíritu de la materia; está, por consiguiente, condenada a una dependencia perpetua, a una eterna tutela de la teoría”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> VON IHERING, Rudolph, La lucha por el Derecho, Buenos Aires, Argentina, 2ª edición, Valletta Ediciones S.R.L., año 2004, pág. 115.