

Manual de corretaje de propiedades y contratación inmobiliaria

Autora: Katherine Santoro Salazar

Editorial El Jurista /2020

www.librotecnia.cl

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	11
CAPÍTULO 1: EL DERECHO INMOBILIARIO	13
1.1. Concepto	13
a) Sistema francés	15
b) Sistema australiano o Acta Torrens	15
c) Sistema alemán.....	15
d) Sistema registral chileno.....	16
1.2. Principios del Derecho Inmobiliario	16
a) Libertad económica y derecho de propiedad.....	16
b) Legalidad y Responsabilidad	17
c) La autonomía de la voluntad	18
d) La libre circulación de los bienes.....	18
e) La buena fe	18
1.3. Fuentes del Derecho Inmobiliario	19
CAPÍTULO 2: ESTATUTO JURÍDICO DEL CORREDOR DE PROPIEDADES	21
2.1. Concepto de Corredor de Propiedades	22
2.2. Requisitos para ser Corredor.....	22
2.3. Funciones del Corredor	24
a) Ser intermediario	24
b) Administración de Propiedades	24
c) Asesorar a sus clientes en todas las etapas para comprar una vivienda	25
2.3.1. Modelo de ofrecimiento de servicios de corretaje.....	29
2.3.2. Formularios Orden de Visita para arrendamiento y para venta.....	30

www.librotecnia.cl

Editorial El Jurista

2.3.3. Formulario Orden de Venta de Bien Raíz.....	33
2.3.4. Formulario Orden de Arriendo.....	38
2.3.5. Modelo Convenio de Corretaje	44
2.3.6. Modelo Recepción de Propiedad Arrendada.....	46
2.3.7. Modelo Mandato Especial de Administración.....	48
2.4. Comisiones del Corredor	51
2.5. Derechos y Obligaciones del Corredor	51
2.6. Normas legales que rigen su actividad.....	54
2.7. Reglamento de los Corredores	56
2.8. Garantía y responsabilidad de los Corredores.....	66
2.9. La ACOP y COPROCH	67
2.9.1. ACOP y su Código de Ética.....	67
2.9.2. COPROCH	74

CAPÍTULO 3: LA CORREDORA DE PROPIEDADES

COMO EMPRESA INMOBILIARIA.....	77
3.1. El mercado inmobiliario	77
3.2. Análisis previo a su creación	81
3.3. Propósito, misión y objetivos	82
3.4. Cómo crear una empresa de corretaje	84
3.4.1. Modelo Constitución de Sociedad empresa de corretaje.....	85
3.5. El contrato de corretaje de propiedades.....	90
3.5.1. Modelo formulario tipo de contrato de corretaje para vendedor.....	93
3.5.2. Modelo formulario tipo de contrato de corretaje para comprador	95

CAPÍTULO 4. PERSONAS QUE PARTICIPAN EN LA GESTIÓN INMOBILIARIA

4.1. Personas Naturales	97
4.1.1. El Abogado Inmobiliario	97
a) Modelo Estudio de Títulos	104
b) Esquema Informe Estudio de Títulos.....	109
c) Modelo Informe de Títulos	111
d) Modelo Mandato Judicial	117
e) Modelo Denuncia de Herencia Vacante.....	118
f) Modelo Contrato de Cobranza Judicial.....	120
4.1.2. El Tasador Inmobiliario.....	121
4.1.3. El Notario	122

4.1.4. El Conservador de Bienes Raíces.....	124
4.1.5. El Archivero Judicial.....	130
4.2. Personas Jurídicas.....	132
4.2.1. El Banco.....	132
4.2.2. La Municipalidad.....	135
4.2.3. El Ministerio de Bienes Nacionales.....	136
CAPÍTULO 5. PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES APLICADOS A LA GESTIÓN INMOBILIARIA.....	137
5.1. Contrato de Promesa de compraventa.....	139
5.1.1. Modelo Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Raíz.....	141
5.2. Contrato de Compraventa.....	143
5.2.1. Modelos Contrato de Compraventa de Bien Raíz.....	147
5.2.2. Modelo de Citación de Evicción.....	154
5.2.3. Modelo de Resciliación de Compraventa de un Bien Raíz.....	156
5.2.4. Modelos Contrato de Compraventa al Contado.....	158
5.2.5. Modelo Contrato de Compraventa con Crédito Hipotecario.....	164
5.2.6. Modelo Contrato de Compraventa de Bodega en Edificio.....	168
5.2.7. Modelo Contrato de Compraventa de Estacio- namiento en Edificio.....	170
5.3. Contrato de Arrendamiento.....	173
5.3.1. Modelo Contrato de Arrendamiento de Bien Raíz Urbano.....	187
5.3.2. Modelo de Terminación de Contrato de Arrendamiento.....	191
5.3.3. Modelo Contrato de Arrendamiento de Estacionamiento.....	192
5.3.4. Modelo Contrato de Arrendamiento de Local Comercial.....	195
5.3.5. Modelo Contrato de Arrendamiento de Oficina.....	199
5.4. Contrato de Leasing.....	203
5.4.1. Modelo Contrato de Leasing Inmobiliario.....	204
5.5. Contrato de Mutuo hipotecario.....	206
5.5.1. Modelo Contrato Mutuo Hipotecario.....	207
5.6. Contrato de Hipoteca.....	209
5.6.1. Modelo Contrato de Hipoteca.....	211

5.6.2. Modelo de Garantía Hipotecaria	214
5.6.3. Modelo de Reconocimiento de Deuda e Hipoteca.....	217
5.6.4. Modelo de Compraventa de Casa con Hipoteca.....	219
5.6.5. Modelo de Recibo, Cancelación y Alzamiento de Hipoteca	221
5.7. Contrato de Mandato	222
5.7.1. Modelo Contrato de Mandato	225
5.8. Contrato de Comodato	228
5.8.1. Modelo Contrato de Comodato	229
5.9. Autorización de la mujer al marido para venta de bien raíz.....	230
5.9.1. Modelo de Autorización de la Mujer al Marido para vender un Bien Raíz.....	232
CONCLUSIONES.....	235
BIBLIOGRAFÍA	237

www.librotecna.cl