

**SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO** recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en lo relativo al contrato de promesa de compraventa de inmuebles y criminaliza conducta constitutiva de estafa en el artículo 470 del Código Penal. **BOLETÍN N° 2.694-07.**

---

**HONORABLE SENADO:**

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentaros su segundo informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señores Juan Bustos Ramírez y Patricio Hales Dib y del ex Diputado señor Sergio Elgueta Barrientos.

A las sesiones que vuestra Comisión dedicó a este asunto concurrió el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Ravinet, y la abogada asesora de esa Secretaría de Estado, señora Jeannette Tapia.

Cabe hacer presente que, en su primer trámite reglamentario, este asunto contó, también, con informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento.

Una vez aprobado en general por el Senado, se abrió plazo para la presentación de indicaciones, recibándose, en definitiva, dos.

-----

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de lo siguiente:

**1.- Artículos que no fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones:** no hay.

**2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones:**  
la número 2.

la número 1. **3.-Indicaciones aprobadas con modificaciones:**

**4.- Indicaciones rechazadas:** no hubo.

**5.- Indicaciones retiradas:** no hubo.

**6.- Indicaciones declaradas inadmisibles:** no hubo.

Cabe hacer presente que, en forma unánime, la Comisión acordó introducir algunas enmiendas meramente formales, en virtud de lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 121 del Reglamento del Senado.

-----

### **DISCUSIÓN EN PARTICULAR**

A continuación, se consignan los preceptos aprobados en general, las indicaciones presentadas a su respecto, el debate de la Comisión y los acuerdos adoptados.

#### **Artículo 1º**

El texto aprobado en general es el siguiente:

**"Artículo 1º.-** Agrégase el siguiente artículo 138 bis en la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

**"Artículo 138 bis.-** Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, y que celebren contratos de promesa de compraventa, deberán caucionarlos mediante póliza u otra garantía similar, aceptada por el promitente comprador. Esta garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento que el contrato no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición,

establecidos por la promitente vendedora, o bien, que las obras realizadas no se ciñan a las especificaciones convenidas. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador.

Lo anterior es sin perjuicio de la responsabilidad penal, de quien, con o sin representación de la persona natural o jurídica, hubiere suscrito o hiciese suscribir el contrato de promesa de compraventa, sin haber cumplido con la obligación de garantía establecida en el inciso precedente.”.

En relación a esta disposición, se presentó **la indicación número 1, del Honorable Senador señor Novoa, que propone reemplazarla por la siguiente:**

**“Artículo 1º.-** Agrégase el siguiente artículo 138 bis en la Ley General del Urbanismo y Construcciones:

**“Artículo 138 bis.-** Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquéllas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, y que celebren contratos de promesa de compraventa sobre bienes inmuebles, deberán otorgar estos contratos por escritura pública siempre que en ellos exista, bajo cualquier forma o modalidad, el pago anticipado de sumas de dinero, como adelanto de precio o a cualquier otro título.

La escritura pública que se otorgue conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, deberá contener, además de las menciones generales y de las propias del contrato de promesa, las siguientes:

a) Monto de dinero pagado por el promitente comprador al promitente vendedor.

b) Individualización de la garantía otorgada por el promitente vendedor para responder por el monto anticipado en caso de no hacerse efectivo el contrato prometido, si la hubiere.

c) Individualización de los gravámenes y prohibiciones constituidos sobre el bien inmueble objeto del contrato prometido a la fecha de la promesa.

En caso de no otorgarse la escritura señalada en el inciso primero, se presumirá que las estipulaciones de la promesa son las que señale el promitente comprador.”.

El Presidente de la Comisión, **Honorable Senador señor Prokurica**, puso en discusión esta indicación.

La abogada asesora del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, **señora Jeannette Tapia**, expresó, en primer término, que si bien nuestro ordenamiento jurídico no dispone en forma expresa que los contratos de promesa de compraventa requieren celebrarse mediante escritura pública, la jurisprudencia se ha pronunciado invariablemente a favor de que dicha convención revista las solemnidades propias del contrato prometido. En el caso en análisis, dijo, si se trata de recoger dicho criterio jurisprudencial y de otorgar mayores seguridades al promitente comprador, resultaría especialmente conveniente y justificado exigir que dicho contrato se celebre por medio de un instrumento de carácter público.

En relación a la indicación del Honorable Senador señor Novoa, hizo notar que, en los términos en que está redactada, ella relativiza la exigencia de la escritura pública y de la garantía, lo que debilita severamente la idea matriz de la iniciativa.

En cuanto a la responsabilidad penal, expresó que es una materia que, se aborde o no en esta iniciativa en forma explícita, queda igualmente cautelada por las normas penales generales, razón por la cual podría prescindirse de estas normas.

Desde otro punto de vista, señaló que en esta materia también interesa avanzar en cuanto a la información que se brinda a los ciudadanos sobre sus derechos como consumidores. En este aspecto, agregó, la idea es entregar atribuciones al SERNAC en relación a la compraventa de inmuebles, complementando las disposiciones de la ley sobre calidad de la construcción que se refieren a esta materia. Esto, naturalmente reforzará la posición de los promitentes compradores.

Destacó que también forma parte de este conjunto de normas protectoras del consumidor, el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que contempla un sistema de multas aplicable a toda suerte de infracciones a esta misma ley, a su ordenanza general y a los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las diferentes comunas.

Finalmente, informó que la legislación española contempla un contrato especial denominado de “construcción garantizada”, en virtud del cual el promitente comprador deposita su dinero en un banco, el cual va liberando los fondos al vendedor en la medida en que la respectiva obra avanza.

El Presidente de la Comisión, **Honorable Senador señor Prokurica**, puso de relieve que en este proyecto el aspecto primordial radica en prevenir perjuicios para quien ha hecho un pago anticipado y en contemplar sanciones contundentes en el ámbito civil para los casos de incumplimiento por parte del promitente vendedor.

En este sentido, señaló que, de partida, la idea del Honorable Senador señor Novoa y del Ejecutivo en orden a exigir que los contratos de promesa de compraventa se celebren mediante escritura pública es del todo justificada.

También compartió la idea del recién mencionado señor Senador en cuanto a que, de no otorgarse escritura, se presumirá que las estipulaciones de la promesa son aquellas que señale el promitente comprador. Recordó que este mecanismo es utilizado en otras ramas del Derecho y constituye una verdadera sanción al contratante negligente o que actúa de mala fe.

Además, acotó, los resguardos antes mencionados deberían establecerse copulativamente, con lo cual se logra una fórmula satisfactoria, que colaborará de una manera más efectiva y ágil a la solución de las dificultades que en la actualidad se detectan.

Prosiguió opinando que el establecimiento de una figura penal en el artículo 2º del proyecto no representa un avance sustantivo, pues en estos casos, desde el punto de vista jurídico, lo que existe es un negocio civil, que, por tanto, debe sancionarse con medidas de igual naturaleza. Puede afirmarse, agregó, que al promitente comprador lo que verdaderamente le interesa en estos casos es no perder su dinero, siendo secundario para él que la parte vendedora que ha incurrido en un incumplimiento sea castigada con la privación de su libertad.

En estas circunstancias, indicó que el artículo 2º bien podría eliminarse, pues de todas formas será aplicable la normativa penal general que sanciona las distintas formas de defraudación.

La abogada del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, **señora Tapia**, expresó que, de acogerse las exigencias esbozadas por el Honorable Senador señor Prokurica en el artículo 1º, el artículo 2º de la iniciativa resulta inoficioso.

**El Honorable Senador señor Sabag** compartió este criterio, resaltando que tanto la responsabilidad penal contemplada en el inciso segundo del artículo 138 bis cuanto el artículo 2º del proyecto en estudio, se tornan innecesarios.

Al efecto, presentó una redacción específica, proponiendo suprimir tanto el inciso segundo del artículo 138 bis contenido en el artículo 1º del proyecto, cuanto el artículo 2º del mismo.

Complementando las ideas expuestas, **el Honorable Senador señor Arancibia** propuso consignar en forma expresa que si en la escritura pública de promesa no se ha establecido la garantía a favor del promitente comprador, el notario no podrá autorizarla.

**Los Honorables Senadores señores Cordero y Gazmuri** manifestaron su concordancia con todos estos razonamientos.

**El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo** dio a conocer su coincidencia con la totalidad de las observaciones hechas presentes anteriormente, las que, dijo, mejorarán notoriamente el proyecto. Resumiendo dichos planteamientos, los agrupó en la siguiente forma:

a) Incluir en la primera oración del inciso primero del artículo 138 bis, a continuación de la forma verbal “deberán”, la frase “otorgar estos contratos mediante escritura pública y”, y

b) Reemplazar el inciso segundo del artículo 138 bis, por el siguiente:

“Los notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas de promesa de compraventa a que se refiere el inciso anterior si no se ha constituido la garantía a favor del promitente comprador. En caso de no otorgarse la escritura pública, se presumirá que las estipulaciones de la promesa son las que señale el promitente comprador.”.

Revisados los términos de estas proposiciones, hubo coincidencia entre los miembros de la Comisión en cuanto a que éstos reflejan con exactitud los criterios antes enunciados y satisfacen en la debida forma las necesidades que dieron origen al proyecto de ley en trámite. Por ello, hubo consenso en torno a la conveniencia de acogerlos.

**Para estos efectos, unánimemente se acordó aprobar la indicación número 1, con enmiendas, con el objeto de incorporar las ideas precedentemente consignadas.**

**Votaron en este sentido los Honorables Senadores señores Arancibia, Cordero, Gazmuri, Prokurica y Sabag.**

## **Artículo 2º**

Su texto aprobado en general es el siguiente:

**“Artículo 2º.-** Agrégase en el artículo 470 del Código Penal el siguiente número 9.º:

"9.º Al que, con o sin representación de persona natural o jurídica dedicada al rubro inmobiliario o de la construcción, suscribiere o hiciere suscribir contrato de promesa de compraventa de inmueble dedicado a la vivienda, local comercial u oficina, sin cumplir con la exigencia establecida por el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se produzca un perjuicio patrimonial."."

A este precepto, se presentó **la indicación número 2, del Honorable Senador señor Novoa**, que propone suprimirlo.

**Por las razones antes consignadas, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros aprobó esta indicación. Votaron a favor los Honorables Senadores señores Arancibia, Cordero, Gazmuri, Prokurica y Sabag.**

-----

Cabe recordar que, sin perjuicio de lo anterior, se introdujeron, por la misma unanimidad, algunas correcciones meramente formales que se indicarán. Ello, en virtud de lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 121 del Reglamento de la Corporación.

-----

### **MODIFICACIONES PROPUESTAS**

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros la aprobación del proyecto de ley aprobado en general por el Senado, con las siguientes modificaciones:

#### **Artículo 1º**

Introducirle las siguientes enmiendas:

a) Reemplazar la denominación inicial “Artículo 1º.-” por “Artículo único.-”;

(Artículo 121, inciso segundo, del Reglamento del Senado, unanimidad, 5 X 0).

b) Incluir en la primera oración del inciso primero del artículo 138 bis, contenido en esta disposición, a continuación de la forma verbal “deberán”, la frase “otorgar estos contratos mediante escritura pública y”, y

(Indicación número 1, unanimidad, 5 X 0).

c) Intercalar, en su segunda oración, la preposición “de” entre las expresiones “para el evento” y “que el contrato”.

(Artículo 121, inciso segundo, del Reglamento del Senado, unanimidad, 5 X 0).

d) Reemplazar el inciso segundo del señalado artículo 138 bis, por el siguiente:

“Los notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas de promesa de compraventa a que se refiere el inciso anterior si no se ha constituido la garantía a favor del promitente comprador. En caso de no otorgarse la escritura pública, se presumirá que las estipulaciones de la promesa son las que señale el promitente comprador.”.

(Indicación número 1, unanimidad, 5 X 0).

## **Artículo 2º**

Suprimirlo.

(Indicación número 2, unanimidad, 5 X 0).

-----

Como consecuencia de las modificaciones propuestas, el texto del proyecto queda como sigue:

### **PROYECTO DE LEY:**

**"Artículo único.-** Agrégase el siguiente artículo 138 bis en la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

**"Artículo 138 bis.-** Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, y que celebren contratos de promesa de compraventa, deberán **otorgar estos contratos mediante escritura**

**pública y** caucionarlos mediante póliza u otra garantía similar, aceptada por el promitente comprador. Esta garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento **de** que el contrato no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición, establecidos por la promitente vendedora, o bien, que las obras realizadas no se ciñan a las especificaciones convenidas. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador.

**Los notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas de promesa de compraventa a que se refiere el inciso anterior si no se ha constituido la garantía a favor del promitente comprador. En caso de no otorgarse la escritura pública, se presumirá que las estipulaciones de la promesa son las que señale el promitente comprador.”.”.**

-----

Acordado en sesiones celebradas los días 11 y 18 de noviembre de 2003, con asistencia de sus integrantes Honorables Senadores señores Baldo Prokurica Prokurica (Presidente), Jorge Arancibia Reyes, Fernando Cordero Rusque, Jaime Gazmuri Mujica y Hosain Sabag Castillo.

Sala de la Comisión, a 19 de noviembre de 2003.

NORA VILLAVICENCIO GONZÁLEZ  
Abogado Secretario

## RESUMEN EJECUTIVO

### SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN LO RELATIVO AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y CRIMINALIZA CONDUCTA CONSTITUTIVA DE ESTAFA EN EL ARTÍCULO 470 DEL CÓDIGO PENAL.

(Boletín N° 2.694-07)

#### I.- PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO:

- a) Establecer que los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces deberán otorgarse mediante escritura pública y caucionarse mediante póliza u otra garantía similar.
- b) Prescribir que tal garantía se incorporará al contrato de promesa a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste, para el evento de que el contrato no se cumpla o que las obras realizadas no se ciñan a las especificaciones convenidas.
- c) Impedir que los notarios públicos autoricen las correspondientes escrituras públicas de promesa de compraventa si no se ha constituido la garantía a favor del promitente comprador.
- d) Establecer que, en caso de no otorgarse la referida escritura pública, se presumirá que las estipulaciones de la promesa son las que señale el promitente comprador.

#### II.- ACUERDOS:

Indicación 1: aprobada con modificaciones, 5 X 0.

Indicación 2: aprobada en sus mismos términos, 5 X 0.

III.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO: consta de un artículo único.

IV.- NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V.- URGENCIA: no tiene.

-----  
VI.- ORIGEN DE LA INICIATIVA: Moción.

**VII.- TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo trámite.

**VIII.- TRÁMITE REGLAMENTARIO:** segundo informe.

**IX.- LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**

- D.F.L. N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

---

Valparaíso, 19 de noviembre de 2003.

**NORA VILLAVICENCIO GONZÁLEZ**  
Abogado Secretario