

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 materia de contratos de promesa de compraventa de determinados bienes raíces sin recepción definitiva.
BOLETÍN Nº 3.574-14

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 mediante moción.

La iniciativa se encuentra sin urgencia.

Representando al Ejecutivo, concurrió el Director de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Luis Eduardo Bresciani y la abogada asesora de esa Secretaría de Estado, señora Jeannette Tapia.

Asimismo, asistió la señorita Carmen Soza, de la Fundación Jaime Guzmán Errázuriz.

La iniciativa legal fue aprobada en general por la Sala del Senado el día 8 de septiembre de 2004.

- - -

NORMAS DE QUORUM ESPECIAL

No hay.

- - -

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

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

- 6, 7 y 8.
- 2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: 3, 4,
- 3.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: 5.
- 4.- Indicaciones rechazadas: 1, 2, 9 y 10.
- 5.- Indicaciones retiradas: no hay.
- 6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: no hay.

.....

DISCUSIÓN PARTICULAR

ARTÍCULO ÚNICO

Nº 2

Las **indicaciones Nº 1 del Honorable Senador señor Arancibia y Nº 2 del Honorable Senador señor Bombal**, para intercalar, a continuación del Nº 2), el siguiente, nuevo:

“...) Reemplázase, en el inciso primero, la frase “deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos” por “deberán otorgarlos por escrito y caucionarlos”.”.

Esta indicación elimina la mención de los notarios en el numeral dos.

La representante del Ejecutivo expresó su desacuerdo con las indicaciones, por ser uno de los elementos importantes de la ley el que participara un notario, tratándose de instrumentos que consten sólo por escrito, que se refiere a contratos que son absolutamente privados y, en consecuencia, una mínima garantía y certeza lo otorga la firma ante notario.

El **Honorable Senador señor Naranjo** señaló que al legislar sobre esta materia se quiere dar mayor seguridad y certeza a la gente, que los documentos que suscriban tengan cierta validez; en ese sentido piensa que es fundamental que sea hecho ante notario. Expresó que estaría por rechazar la indicación.

La **señorita Carmen Soza**, de la **Fundación Jaime Guzmán Errázuriz**, manifestó que el sentido de la indicación es que se dejara a la voluntad de las partes si deseaban hacerlo o no por medio de escritura pública y también por un asunto de economía y costo.

El **Honorable Senador señor Sabag** hizo presente que en este acto sólo se firma ante notario, pero no se requiere de una escritura pública.

- **Sometidas a votación, las indicaciones fueron rechazadas. Se pronunciaron en contra de ella los Honorables Senadores señores Lavandero, Naranjo y Sabag y a favor votó el Honorable Senador señor Cordero.**

Nº 3)

La **indicación Nº 3.- del Honorable Senador señor Sabag**, para reemplazar el encabezamiento del inciso tercero que se agrega, por el siguiente:

“3) La obligación del promitente vendedor de otorgar la garantía no será exigible respecto de la parte del precio que sea depositada por el promitente comprador en alguno de los siguientes instrumentos, de lo que se dejará constancia en el contrato de promesa:”.

La indicación desea aclarar la redacción del encabezamiento. En el texto aprobado en general se señala que “la obligación del promitente vendedor de otorgar la garantía se entenderá cumplida” y en realidad, se busca con esta norma eximir de la obligación de otorgar la garantía cuando en el precio pagado no quede en poder del vendedor sino del promitente comprador y se agrega que de esta circunstancia debe dejarse constancia en la promesa de compraventa.

La **indicación Nº 4.- del Honorable Senador señor Sabag**, para suprimir la letra b) del primero de los incisos propuestos.

Se refiere a cómo se garantizaban los giros contra avance de obras, situación que hizo presente el **Honorable Senador señor Fernández** en el debate que se produjo en la Sala del Senado, durante la discusión general del proyecto, y se llegó a la conclusión de que, en verdad, es poco probable que los bancos estén disponibles a otorgar una garantía a los compradores cuando estén pagando las sumas de dinero, y, en consecuencia, se ha preferido suprimir dicha letra. Este mecanismo opera bien en los contratos de construcción de obras cuando el banco tiene la hipoteca porque está financiando la obra, pero no resulta adecuado en el tipo de contratos que está regulando esta iniciativa legal.

La **indicación Nº 5.- del Honorable Senador señor Sabag**, para sustituir la frase inicial del segundo de los incisos

propuestos “En los casos a que se refieren las letras a) y c),” por “En los casos indicados en los incisos precedentes.”.

Esta indicación corresponde a una norma de adecuación que es consecuencia de las dos anteriores que se propusieron, la que se aprobó con una modificación formal, haciendo referencia sólo a los literales a) y b). (Artículo 121 del Reglamento del Senado)

- Sometidas a votación las indicaciones, fueron aprobadas por la unanimidad de los miembros presentes, Honorables Senadores señores Cordero, Lavandero, Naranjo y Sabag.

La **indicación N° 6.- del Honorable Senador señor Sabag**, para reemplazar el tercero de los incisos propuestos por el siguiente:

“Los depósitos a plazo y las cuentas de ahorro a que alude esta norma deberán cumplir con los requisitos generales establecidos por las disposiciones legales, reglamentarias y normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes y, además con los requisitos específicos que al efecto establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

Esta indicación acoge lo que fue el debate en la Sala, en cuanto a que necesariamente este tipo de instrumentos bancarios debían, en primer lugar, estar reguladas por las normas correspondientes que fija la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, como las leyes vigentes en la materia, y que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podía regular sólo aspectos muy específicos, por ejemplo, cuál sería la cuantía que se exigiría o en qué momento se tendría que pagar.

- Sometida a votación la indicación, fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes, Honorables Senadores señores Cordero, Lavandero, Naranjo y Sabag.

La **indicación N° 7.- del Honorable Senador señor Sabag**, para intercalar, a continuación del tercero de los incisos propuestos, el siguiente, nuevo:

“En los casos previstos en las letras a) y b) del inciso tercero deberá estipularse un plazo para el cumplimiento de la condición de inscribir el dominio del inmueble a nombre del promitente comprador y si nada se dijere se entenderá que dicho plazo es de 1 año contado desde la fecha de la promesa.”.

Corresponde a una adecuación de la norma como consecuencia de una prevención formulada por el **Honorable Senador señor**

Lavadero, en cuanto a la necesidad de establecer algún plazo que obligue a llevar a cabo la inscripción de dominio del inmueble a nombre del comprador.

- Sometida a votación la indicación, fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes, Honorables Senadores señores Cordero, Lavadero, Naranjo y Sabag.

La **indicación N° 8.- del Honorable Senador señor Sabag**, para sustituir el último de los incisos propuestos por el siguiente:

“Las disposiciones anteriores se aplicarán a cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva, excepto a aquéllos regidos por la Ley General de Cooperativas o la ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aún cuando no cuenten con recepción definitiva. En todo caso, las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a las compraventas de viviendas, locales comerciales u oficinas cuando al momento de celebrarse dicho contrato el inmueble se encuentre hipotecado, en cuyo evento la garantía que se otorgue se mantendrá vigente mientras no se proceda al alzamiento de dicha hipoteca, salvo que al acreedor hipotecario concurra a la escritura de compraventa alzando la hipoteca y la prohibición de gravar o enajenar si la hubiere.”.

Esta indicación resuelve dos problemas, en primer lugar, pretende hacer más explícita la norma en cuanto a que la oración “la entrega de una determinada cantidad de dinero por una vivienda”, podía interpretarse en el sentido de entregar un monto por otro concepto distinto al de compraventa, lo que no es el caso. Además, se establecen algunas excepciones que parece conveniente señalarlas de modo expreso porque se encuentran reguladas en otros textos legales, este es el caso de las viviendas reguladas en la Ley General de Cooperativas y en la Ley de Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

En segundo lugar, se recoge la inquietud planteada por los **Honorables Senadores señores Jorge Lavadero y Andrés Zaldívar**, con relación a las viviendas que se venden encontrándose ya terminadas, pero que se encuentran con hipotecas; en este caso, se propone que aún teniendo la recepción definitiva se debe otorgar la garantía, a menos que el acreedor hipotecario concurra al acto y en dicho instrumento se alce la hipoteca.

- Sometida a votación la indicación, fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes, Honorables Senadores señores Cordero, Lavadero, Naranjo y Sabag.

Las **indicaciones N° 9.-** de los **Honorables Senadores señores Arancibia,** y **N° 10, Bombal,** para intercalar, en el último inciso propuesto, a continuación de las palabras “cantidad de dinero”, la frase “a cuenta del precio de la compraventa de”, suprimiendo la palabra “por” que sigue, fueron rechazadas con la misma votación de la indicación anterior por encontrarse comprendidas en ésta.

- - - -

MODIFICACIONES

En mérito de las consideraciones anteriores, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros que aprobéis el proyecto de ley despachado por esta Comisión en su primer informe, con las siguientes modificaciones:

ARTÍCULO ÚNICO

N° 3)

Reemplazar el encabezamiento del inciso tercero que se agrega, por el siguiente:

“La obligación del promitente vendedor de otorgar la garantía no será exigible respecto de la parte del precio que sea depositada por el promitente comprador en alguno de los siguientes instrumentos, de lo que se dejará constancia en el contrato de promesa.”.

(Indicación N° 3. Unanimidad. 4X0)

Suprimir la letra b) del mismo inciso tercero.
(Indicación N° 4. Unanimidad. 4X0)

Letra c)

Ha pasado a ser b), sin enmiendas.

- - -

En seguida, sustituir la frase inicial del inciso cuarto que se añade y que dice “En los casos a que se refieren las letras a) y c),” por esta otra “En los casos indicados en las letras a) y b) del inciso precedente.”.

(Indicación N° 5. Unanimidad. 4X0) (Artículo 121 del Reglamento)

Reemplazar el inciso quinto que se añade, por el siguiente:

“Los depósitos a plazo y las cuentas de ahorro a que alude esta norma deberán cumplir con los requisitos generales establecidos por las disposiciones legales, reglamentarias y normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes y, además con los requisitos específicos que al efecto establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”. **(Indicación Nº 6. Unanimidad. 4X0)**

- - -

Intercalar, a continuación del inciso quinto agregado, el siguiente inciso sexto, nuevo:

“En los casos previstos en las letras a) y b) del inciso tercero deberá estipularse un plazo para el cumplimiento de la condición de inscribir el dominio del inmueble a nombre del promitente comprador y si nada se dijere se entenderá que dicho plazo es de 1 año contado desde la fecha de la promesa.”. **(Indicación Nº 7. Unanimidad. 4X0)**

- - -

Sustituir el inciso final propuesto, por el siguiente:

“Las disposiciones anteriores se aplicarán a cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva, excepto a aquéllos regidos por la Ley General de Cooperativas o la ley Nº 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aun cuando no cuenten con recepción definitiva. En todo caso, las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a las compraventas de viviendas, locales comerciales u oficinas cuando al momento de celebrarse dicho contrato el inmueble se encuentre hipotecado, en cuyo evento la garantía que se otorgue se mantendrá vigente mientras no se proceda al alzamiento de dicha hipoteca, salvo que al acreedor hipotecario concurra a la escritura de compraventa alzando la hipoteca y la prohibición de gravar o enajenar si la hubiere.”. **(Indicación Nº 8. Unanimidad. 4X0)**

- - -

El texto del proyecto de ley despachado por la Comisión es del siguiente tenor:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 138 bis del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones:

1) Intercálase, en el inciso primero, después de la expresión "viviendas, locales comerciales u oficinas," la frase "que no cuenten con recepción definitiva", seguida de una coma (,).

2) Intercálase, en el inciso primero, a continuación de la frase "y que celebren contratos de promesa de compraventa", la siguiente locución: "en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz".

3) Agréganse los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, nuevos:

La obligación del promitente vendedor de otorgar la garantía no será exigible respecto de la parte del precio que sea depositada por el promitente comprador en alguno de los siguientes instrumentos, de lo que se dejará constancia en el contrato de promesa:

a) Cuenta de ahorro de la cual no pueda girar fondos el promitente comprador.

b) Depósitos a plazo en favor del promitente vendedor, que deberán mantenerse en custodia del notario autorizante.

En los casos indicados en las letras a) y b) del inciso precedente, los montos anticipados serán puestos a disposición del promitente vendedor una vez que se celebre el contrato de compraventa y se inscriba el inmueble a nombre del promitente comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los depósitos a plazo y las cuentas de ahorro a que alude esta norma deberán cumplir con los requisitos generales establecidos por las disposiciones legales, reglamentarias y normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes y, además con los requisitos específicos que al efecto establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En los casos previstos en las letras a) y b) del inciso tercero deberá estipularse un plazo para el cumplimiento de la condición de inscribir el dominio del inmueble a nombre del promitente comprador y si nada se dijere se entenderá que dicho plazo es de 1 año contado desde la fecha de la promesa.

Las disposiciones anteriores se aplicarán a cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva, excepto a aquéllos regidos por la Ley General de Cooperativas o la ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aun cuando no cuenten con recepción definitiva. En todo caso, las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a las compraventas de viviendas, locales comerciales u oficinas cuando al momento de celebrarse dicho contrato el inmueble se encuentre hipotecado, en cuyo evento la garantía que se otorgue se mantendrá vigente mientras no se proceda al alzamiento de dicha hipoteca, salvo que al acreedor hipotecario concorra a la escritura de compraventa alzando la hipoteca y la prohibición de gravar o enajenar si la hubiere.”.

Acordado en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2004, con asistencia de los Honorables Senadores señores Hosaín Sabag (Presidente), Fernando Cordero, Jorge Lavandero y Jaime Naranjo.

CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN MATERIA DE CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DETERMINADOS BIENES RAÍCES SIN RECEPCIÓN DEFINITIVA.

(Boletín N° 3.574-14)

I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:

La iniciativa modifica el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones precisando su ámbito de aplicación, en cuanto se refiere sólo al contrato de promesa de compraventa de viviendas, locales comerciales y oficinas que no cuenten con recepción definitiva; y crea dos nuevos mecanismos que garantizan la parte del precio pagado por el promitente comprador.

II. ACUERDOS:

INDICACIÓN N° 1	RECHAZADA (3X1)	
INDICACIÓN N° 2	RECHAZADA (3X1)	
INDICACIÓN N° 3	APROBACIÓN UNÁNIME (4X0)	
INDICACIÓN N° 4	APROBACIÓN UNÁNIME (4X0)	
INDICACIÓN N° 5	APROBACIÓN UNÁNIME, MODIFICACIÓN (4X0)	CON
INDICACIÓN N° 6	APROBACIÓN UNÁNIME (4X0)	
INDICACIÓN N° 7	APROBACIÓN UNÁNIME (4X0)	
INDICACIÓN N° 8	APROBACIÓN UNÁNIME (4X0)	
INDICACIÓN N° 9	RECHAZADA POR UNANIMIDAD (4X0)	
INDICACIÓN N° 10	RECHAZADA POR UNANIMIDAD (4X0)	

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único que contempla tres numerales.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V. URGENCIA: no tiene.

VI. ORIGEN INICIATIVA: moción.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo trámite.

- VIII. APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** unánime (49 votos a favor).
- IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 3 de agosto de 2004.
- X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** segundo informe.
- XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**
- Decreto con Fuerza de Ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
 - Ley N° 19.932, que introdujo en la Ley general de Urbanismo y Construcciones, un mecanismo de caución que protege al promitente comprador.

Valparaíso, a 8 de octubre de 2004

CESAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión