

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 informaros el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en una Moción de los Diputados señores Juan Bustos Ramírez y Patricio Hales Dib, y del ex Diputado señor Sergio Elgueta Barrientos.

Se deja constancia de que el proyecto sólo se discutió en general, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento del Senado.

A la sesión en que vuestra Comisión se abocó al estudio de esta iniciativa, concurrieron los Diputados señores Juan Bustos, autor de la moción, y Francisco Encina; en representación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la abogada asesora de esa Secretaría de Estado, señora Jeannette Tapia; el Presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP-CNSI), señor Sergio Bunster; de la Asociación de Corredores de Propiedades (COPROCH), su Presidente, señor Carlos Avilés, y de la Cámara Chilena de la Construcción, el Secretario Ejecutivo de los Comités de Vivienda, señor Cristóbal Prado.

ANTECEDENTES

Para una adecuada comprensión de la iniciativa, deben tenerse presentes los siguientes antecedentes:

A.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1. El Decreto con Fuerza de Ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El artículo 138 de dicho cuerpo legal sanciona al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos tendientes a transferir el dominio, tales como, venta, promesas de venta y otras, en contravención a lo dispuesto en ese cuerpo legal.

2.- El Código Civil.

a) Su artículo 1554 regula la promesa de celebrar un contrato, señalando que ésta no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1° que la promesa conste por escrito,

2° que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces,

3° que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato,

4° que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.

Su inciso segundo agrega que concurriendo las circunstancias señaladas, habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente, refiriéndose al artículo 1553, que norma aquellos casos en que tratándose de una obligación de hacer, el deudor se constituye en mora.

b) En efecto, dicho artículo 1553 dispone que si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas a elección suya:

1° que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido;

2° que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor;

3° que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

3.- El Código Penal.

a) Su artículo 467, ubicado en el párrafo 8 del Título IX del Libro II, que trata de la estafa y otros engaños, dispone lo siguiente:

“El que defraudare a otro en la substancia, cantidad o calidad de las cosas que le entregare en virtud de un título obligatorio, será penado:

1° Con presidio menor en sus grados medio a máximo” (541 días a 5 años) “y multa de once a quince unidades tributarias mensuales, si la defraudación excediera de cuarenta unidades tributarias mensuales.

2° Con presidio menor en su grado medio” (541 días a 3 años) “y multa de seis a diez unidades tributarias mensuales, si excediere de cuatro unidades tributarias mensuales y no pasare de cuarenta unidades tributarias mensuales.

3° Con presidio menor en su grado mínimo” (61 a 540 días) “y multa de cinco unidades tributarias mensuales, si excediere de una unidad tributaria mensual y no pasare de cuatro unidades tributarias mensuales.

Si el valor de la cosa defraudada excediere de cuatrocientas unidades tributarias mensuales, se aplicará la pena de presidio menor en su grado máximo” (3 años y un día a 5 años) “y multa de veintiuna a treinta unidades tributarias mensuales.”.

b) Su artículo 470, ubicado en el mismo párrafo anterior, hace aplicables las penas del artículo 467 a las ocho situaciones que a continuación se enumeran:

1° A los que en perjuicio de otro se apropiaren o distrajeren dinero, efectos o cualquiera otra cosa mueble que hubieren recibido en depósito, comisión o administración, o por otro título que produzca obligación de entregarla o devolverla .

2° A los capitanes de buques que, fuera de los casos y sin las solemnidades prevenidas por la ley, vendieren dichos buques, tomaren dinero a la gruesa sobre su casco y quilla, giraren letras a cargo del naviero, enajenaren mercaderías o vituallas o tomaren provisiones pertenecientes a los pasajeros.

3° A los que cometieren alguna defraudación abusando de firma de otro en blanco y extendiendo con ella algún documento en perjuicio del mismo o de un tercero.

4° A los que defraudaren haciendo suscribir a otro con engaño algún documento.

5° A los que cometieren defraudaciones sustrayendo, ocultando, destruyendo o inutilizando en todo o en parte algún proceso, expediente, documento u otro papel de cualquier clase.

6° A los que con datos falsos u ocultando antecedentes que les son conocidos celebraren dolosamente contratos aleatorios basados en dicho datos o antecedentes.

7° A los que en el juego se valieren de fraude para asegurar la suerte.

8° A los que fraudulentamente obtuvieren del Fisco, de las Municipalidades, de las Cajas de Previsión y de las instituciones centralizadas o descentralizadas del Estado, prestaciones improcedentes, tales como remuneraciones, bonificaciones, subsidios, pensiones, jubilaciones, asignaciones, devoluciones o imputaciones indebidas.

4. Legislación Comparada.

Durante el estudio de la iniciativa, la Comisión tuvo a la vista antecedentes de fórmulas utilizadas en los Estados Unidos de Norteamérica similares a la propuesta en la moción en estudio. Asimismo, revisó la legislación aplicable en España, que establece un seguro de caución por entrega de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

Este sistema, establecido en la ley N° 57, de 1968, obliga al deudor de una obligación de ejecución de obra, a suscribir, a favor de quien le anticipa sumas de dinero, un contrato de seguro de caución para el caso en que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin, por cualquier causa, en el plazo convenido.

La misma disposición establece que en los contratos que se suscriban como consecuencia de este tipo de operaciones, vale decir, promesas de compraventa, compraventas, etc., deberán constar las referencias al contrato de seguro contratado, con expresa indicación de la compañía de seguros.

Igualmente, las sumas anticipadas deberán depositarse en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos, cuyos estados permitirán probar las cantidades adelantadas.

El plazo del seguro está dado por el día en que se entregan las viviendas. El comprador o promitente comprador tiene derecho

a solicitar, a los tribunales de justicia, la resolución del contrato con devolución de las cantidades entregadas, aumentadas en un porcentaje que la misma ley establece, pudiendo hacerse denuncia del seguro para el pago de la indemnización o conceder una prórroga al deudor.

La mencionada ley N° 57, asimismo, permite a quienes vendan o prometan vender, es decir, al deudor, optar por garantizar la devolución de las cantidades que hubiere recibido mediante la constitución de un aval.

Por último, cabe señalar que de acuerdo a los autores españoles, señores Ángel Carrasco, Encarna Cordero y Carmen González, la ley N° 57 permite promover la adquisición de viviendas atendida la existencia de la garantía de recobro de las cantidades que se hubieren adelantado a cuenta del precio final, cuando el promotor no cumpla su obligación de entregar al no finalizar la construcción.

B.- ANTECEDENTES DE HECHO

1. Moción

Los autores de la iniciativa fundamentan la Moción en el hecho de que, desde hace algún tiempo, ha podido constatarse que esforzadas y humildes familias, movidas por el anhelo de la casa propia, suscriben contratos de promesa con empresas constructoras e inmobiliarias, anticipando sumas muchas veces equivalentes al total del valor de la compraventa prometida, sin resguardo o caución alguna ante el evento de la insolvencia de la empresa. Agrega que, de acuerdo a investigaciones efectuadas por la justicia ordinaria, los casos de insolvencia que se han producido no obedecen a causales de infortunio de las constructoras o inmobiliarias, sino que al traspaso de los fondos que han recibido a otros proyectos a cargo de empresas distintas, provocando con ello su propia insolvencia y burlando, por ende, las acciones patrimoniales intentadas por los perjudicados a raíz de los contratos incumplidos.

Sostienen, asimismo, que esta situación se debe, en parte, a la antigüedad de nuestro Código Civil que, no obstante su excelencia para la época en que se dictó, la que aún persiste en ciertos aspectos, ha sido superado o desbordado por la realidad actual.

Para tratar de solucionar el problema planteado, el proyecto agrega un quinto requisito al artículo 1554 del citado Código, a fin de asegurar la responsabilidad patrimonial de la empresa promitente vendedora, exigiendo la constancia, en el contrato de promesa respectivo, de haberse tomado, por ésta, una póliza de garantía a favor de la promitente

compradora para caucionar el posible incumplimiento del contrato dentro del plazo pactado.

En lo que respecta a la modificación que se introduce al Código Penal, la Moción señala que teniendo presente el carácter fragmentario y de razón última o extrema del Derecho Penal, como también las necesidades de la vida y las nuevas formas de criminalidad, se tipifica como estafa la omisión del nuevo requisito que se agrega al artículo 1554 del Código Civil, penando como autores a los que, con o sin representación de la empresa, suscriban o hicieren suscribir el contrato de promesa respectivo.

Finalmente, sus autores señalan los fundamentos que ha tenido en vista para proponer esta legislación, señalando que al tratarse de delitos en contra del patrimonio, la razón legal del castigo no es la lesión patrimonial, la que es objeto de protección del derecho civil, sino que los medios empleados, los que se estiman especialmente repudiables, como son la violencia y el fraude, ya sea en su forma de engaño o de abuso de confianza.

2. Proyecto aprobado por la Honorable Cámara de Diputados

La Honorable Cámara de Diputados aprobó esta iniciativa modificando dos cuerpos legales: el Código Penal y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Agregó un artículo 138 bis a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante el cual se obliga a las inmobiliarias a caucionar, mediante póliza u otra garantía similar, el cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa.

Añadió, además, en el artículo 470 del Código Penal -precepto que, como se ha indicado, tipifica las distintas hipótesis de estafa-, una nueva que consiste, precisamente, en omitir la caución anteriormente enunciada.

No modificó los preceptos relativos al contrato de promesa de compraventa contenido en el artículo 1554 del Código Civil, como lo proponía originalmente la Moción presentada.

DISCUSIÓN EN GENERAL

Para ilustrar el debate, la Comisión escuchó las opiniones que a continuación se consignan.

El Honorable Diputado señor Juan Bustos, uno de los autores de la moción, señaló que a lo largo del país se han producido problemas de estafas y quiebras de empresas, las que no responden frente a los compradores que han pagado, a veces la totalidad de la vivienda que luego no se les entrega y tampoco recuperan su dinero.

Mencionó casos que se han producido tanto en la IV Región como en la de Valparaíso. Por esta razón, dijo, es importante establecer una cláusula de garantía o un seguro, semejante a lo que se ha establecido en España, agregando que la experiencia de ese país indica que esta medida tuvo como efecto un incremento de la demanda de vivienda.

El Honorable Diputado señor Francisco Encina a su vez, señaló que este proyecto de ley se originó precisamente por la cantidad de personas que se han visto afectadas por las denominadas "ventas en verde", ya que entregan parte del precio y luego no reciben la vivienda ni recuperan el dinero que entregaron en parte de pago. Añadió que actualmente entre un 36% y un 45% de las viviendas se venden "en verde" y que, según las proyecciones de la propia Cámara Chilena de la Construcción, en los próximos años estos porcentajes aumentarán.

Indicó que en términos económicos la póliza de seguro es un desembolso ínfimo en relación con los beneficios que conlleva y no implica para el promitente comprador un aumento excesivo de los gastos que debe hacer para adquirir una propiedad.

Señaló que consultadas empresas de seguro sobre el instrumento que propone crear esta iniciativa, estas explicaron, a título de ejemplo, que si se tratara de un seguro masivo de viviendas de 1.500 U.F., con un valor anticipado de 20%, es decir 300 U.F., por una vigencia de doce meses y a una tasa del 1%, esa póliza tendría un valor de 3 U.F., esto es, un 0,2% del valor de la vivienda.

Luego se refirió al caso español, en el cual esta póliza tiene un valor del 1 al 0,5% de lo asegurado. Afirmó que en Chile actualmente existe este seguro, cuyos valores van entre el 1% y el 2,5% pero no se trata de un seguro masivo sino voluntario que toman las personas cuando compran una casa.

Agregó que consideraba que este proyecto de ley podría incentivar la compra "en verde" y que el seguro que se propone tendría un costo bajísimo, al ser masivo. Concluyó resaltando la circunstancia de que en caso de aprobarse la iniciativa, se abriría una buena perspectiva al mundo de los seguros y al mercado de capitales.

A continuación, expuso el **Presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP-C.N.S.I.), señor Sergio Bunster Álvarez.**

En primer lugar, señaló que este proyecto de ley, en su opinión, apuntaba en la dirección correcta, en el sentido de proteger a los promitentes compradores de inmuebles en construcción, a los cuales se les ofrecían interesantes descuentos en el precio de compra de los inmuebles, en la medida en que adelantaran el pago de dicho precio, no obstante esto, los promitentes compradores, al pagar en forma anticipada el precio de la compraventa prometida, asumían el riesgo de que la empresa inmobiliaria no terminara el proyecto, ya fuera en razón del incumplimiento del contrato o de la quiebra de la inmobiliaria, con lo cual el adquirente quedaba en una posición muy desmejorada para recuperar el precio por el ya pagado. Estimaba que una fórmula adecuada era que la inmobiliaria promitente vendedora garantizara el cumplimiento de su obligación suscribiendo oportunamente la escritura definitiva de compraventa.

Sostuvo que este proyecto de ley podría perfeccionarse en los siguientes aspectos:

En relación con los inmuebles a los cuales se les aplicará una nueva exigencia de caución, señaló que no consideraba conveniente que la caución se exigiera tanto para viviendas, locales comerciales u oficinas, ya que se trataba de salvaguardar a los adquirentes de viviendas o inmuebles con destino habitacional.

Indicó que no se justificaba proteger a los adquirentes de locales comerciales u oficinas, ya que ordinariamente corresponden a un segmento del mercado inmobiliario informado y que voluntariamente podría requerir dichas cauciones en el evento que lo estimase conveniente o necesario.

Igualmente, consideró que el segmento de las viviendas que debiera protegerse era aquel cuyo precio o valor de venta era igual o inferior a 2.000 unidades de fomento, ya que los inmuebles habitacionales con un valor superior a dicha suma correspondían a un segmento del mercado inmobiliario informado, que podía exigir a las inmobiliarias vendedoras los adecuados resguardos o garantías.

En cuanto a los tipos de caución, reflexionando acerca de la frase del proyecto: “deberán caucionarlos mediante póliza u otra garantía similar, aceptada por el promitente comprador”, estimó que no resultaba conveniente dejar en la indefinición cuál o cuáles serían las garantías que se podrían constituir al señalarse “otra garantía similar”.

Consideró que las obligaciones en cuestión pueden caucionarse mediante boleta de garantía bancaria, póliza de seguros, hipoteca o fianza solidaria, de modo que se precise cuál es el tipo de garantía que se puede constituir.

En cuanto a los presupuestos para hacer exigible el otorgamiento de la caución, señaló que la obligación de otorgar la indicada garantía o caución debiera ser exigible siempre que el promitente comprador pagara, al menos, el 20% del precio prometido.

Agregó que no le parecía conveniente que se exigiera la caución frente al pago de cualquier suma de dinero por ínfima que fuera, ya que era de ordinaria ocurrencia que en el mercado inmobiliario se adelantasen, durante el desarrollo de la construcción, partes menores del precio de la compraventa prometida, que en todo caso no superaban el 20% del precio.

En relación con las obligaciones caucionadas, dijo que consideraba que la caución que se constituyera debería tener por objeto únicamente garantizar el cumplimiento de la obligación de suscribir oportunamente la escritura definitiva por parte de la inmobiliaria vendedora, y que no estimaba conveniente que se incluyera, dentro de dicha caución, la circunstancia de que las obras ejecutadas se ciñeran a las especificaciones convenidas, dado que esto era un asunto de difícil determinación y que podría terminar en un juicio posterior donde sería difícil probar si la obra ejecutada cumplió o no, con las especificaciones técnicas convenidas.

En el caso de inmuebles con destino habitacional, de valor superior a 2.000 unidades de fomento, locales comerciales u oficinas, estimó que la caución debía ser voluntaria, atendida la circunstancia que los adquirentes de estos inmuebles forman parte de un segmento del mercado informado y que, en la realidad, siempre toman los resguardos adecuados cuando van a adquirir un bien raíz.

Por último, en cuanto al artículo 2º propuesto, que agrega el artículo 470 del Código Penal un N° 9, estimó que debiera precisarse el tipo penal, sustituyéndose la frase “siempre que se produzca un perjuicio patrimonial”, por la siguiente. “siempre que no se suscriba oportunamente por la promitente vendedora la escritura definitiva de compraventa y se produzca un perjuicio patrimonial al promitente comprador”, ya que en la forma en que estaba redactada la norma resultaba poco precisa.

A continuación, hizo uso de la palabra el **Presidente de la Asociación de Corredores de Propiedades (COPROCH), señor Carlos Avilés Álvarez.**

Indicó que, en líneas generales, estaba de acuerdo con lo expresado por don Sergio Bunster y que consideraba loable la idea de proteger al promitente comprador de un bien inmueble que compra en verde con una promesa de compraventa, a fin de que no cayera en la indefensión en el caso de quiebra de la inmobiliaria.

Estimó que el proyecto requería de un mayor estudio para analizar cuanto afectaría la venta de inmuebles al subir el costo de éstos al agregar una póliza de garantía.

Luego, intervino el señor **Cristóbal Prado Secretario Ejecutivo de los Comités de Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción.**

Se refirió a la importancia que representaba para el sector inmobiliario la iniciativa legal propuesta, destinada a asegurar el cumplimiento de los contratos de promesa de venta de viviendas, locales comerciales y oficinas, celebrados por empresas constructoras o inmobiliarias, cuando han recibido de parte de los promitentes compradores, el pago de todo o una parte del valor del inmueble prometido. Señaló que la Cámara Chilena de la Construcción ha prestado toda su colaboración para que esta Moción se adecúe a las necesidades de esta actividad y a la normativa que la regula.

Señaló que el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados significaba un importante avance en comparación con el texto original, pero que no obstante esto, contenía una serie de elementos que, a su juicio, debían estudiarse con mayor detenimiento.

Refiriéndose al inciso primero del artículo 1º del proyecto de ley, que agrega un artículo 138 bis a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, precisó que el establecimiento de una póliza u otra garantía para caucionar el cumplimiento del contrato de promesa, aparece muy limitado, por cuanto pueden existir otros mecanismos que permitan asegurarle al promitente comprador que el pago que efectúa en este contrato de promesa no se verá afectado frente al incumplimiento del promitente vendedor. En este mismo sentido, pensaba que debían contemplarse otras posibilidades, como son las boletas de garantía, o bien la creación de una cuenta bancaria especial donde los fondos pudieran permanecer a resguardo y que sólo fuera posible girar de ellos en el momento de la inscripción de la propiedad a nombre del comprador. En suma, señaló que estimaba que la ley debía señalar las alternativas de cauciones aceptadas para este tipo de contratos preparatorios, de modo que pudiera asegurar cabalmente el cumplimiento del contrato, de manera proporcional al costo que había tenido para el promitente comprador.

En segundo lugar, manifestó que parecía engorroso que la disposición entregara al promitente comprador la aceptación de la caución ofrecida por el promitente vendedor, ya que, de esta forma, los trámites inmobiliarios se transformarían en una constante componenda que, en definitiva, afectaría el precio, perjudicando finalmente a los consumidores.

En síntesis, consideró que correspondía a la ley señalar, en forma taxativa las alternativas de garantías que podía elegir el promitente vendedor a fin de asegurar los valores pagados por el promitente comprador.

Respecto a los alcances de esta garantía, manifestó que ella debía cubrir el incumplimiento de la entrega dentro del plazo estipulado o el incumplimiento de la condición, pero que no se extendiera a que las obras se hubieran realizado conforme a las especificaciones técnicas, por cuanto éstas eran más bien disposiciones contenidas en la Ley de Calidad de la Vivienda, normativa técnica que regula especialmente esta materia, al contener normas que protegen efectivamente al comprador de un inmueble frente a los defectos que pudiera presentar la construcción.

En cuanto a la permanencia o duración de la garantía, señaló que era importante que existiera hasta la inscripción del dominio en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del comprador. Sin embargo, agregó que no resultaba del todo entendible el pretender que permaneciera vigente mientras el inmueble estuviera sujeto a algún gravamen o prohibición, ya que en este sentido se incluían gravámenes que, en ciertos casos, debían existir, como ciertas servidumbres activas y pasivas y el reglamento de comunidad. Estimó importante mantener la obligación de que la garantía permaneciera sólo hasta la inscripción del dominio a nombre del promitente comprador.

En cuanto al artículo 2º del proyecto que modifica el artículo 470 del Código Penal, señaló que esta disposición le parecía un tanto severa, toda vez que no se graduaba la magnitud del perjuicio patrimonial ocasionado por la suscripción del contrato de promesa sin la correspondiente caución, sino que inmediatamente se configuraba el ilícito penal.

Señaló que en nuestra normativa existen mecanismos suficientes para lograr el cumplimiento de los contratos preparatorios (como la promesa de compraventa de un bien inmueble), por lo que pensaba que era innecesario incorporar la creación de un nuevo ilícito penal.

Enseguida, hizo uso de la palabra **la señora Jeannette Tapia, abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.**

Señaló que, en primer lugar, este proyecto de ley aborda una materia de especial preocupación para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por cuanto han podido apreciar que existen muchos casos en los cuales los sueños de una familia se quedan sólo en eso, porque no se da cumplimiento a las promesas de compraventa celebradas e incluso no se les devuelve el dinero pagado. El proyecto representa un claro avance en esta materia.

Sin perjuicio de lo anterior, considerando que muchas veces los compradores no se hacen asesorar adecuadamente para la adquisición de su vivienda, convendría establecer en forma expresa las cauciones que pueden otorgarse, de manera tal que no se produzca incertidumbre en este aspecto. Se sugiere considerar Póliza de Seguro y Boleta de Garantía, como fue la idea original del proyecto.

Asimismo, sugirió que convendría eliminar en el artículo 1º del proyecto, la frase “que las obras realizadas no se ciñan a las especificaciones convenidas.”, por cuanto dicha materia está referida a la construcción propiamente tal y es parte de la Ley de Calidad.

Por otra parte, estimó que la garantía, en el caso de oficinas y locales, debería ser voluntaria.

5º En cuanto a la redacción del inciso primero del artículo 1º, propuso la siguiente redacción:

“Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas y que celebren contratos de promesa de compraventa, deberán garantizar el cumplimiento del contrato prometido, mediante póliza de seguro o boleta de garantía, por un monto igual al pagado por el promitente comprador. La garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato de promesa de compraventa y podrá hacerse efectiva si el contrato prometido no se celebra en el plazo o condiciones establecidas en la promesa de compraventa. 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 nombre del promitente comprador.”.

El **Honorable Senador señor Gazmuri** señaló que le parecía que el proyecto era útil y que respondía a un problema real.

Consideró que se trataba de una gran contribución de los Diputados y anunció que votaría a favor de la idea de legislar respecto del mismo. Solamente para la reflexión posterior de algunos de los temas que se han planteado acá indicó que coincidía con lo expresado por la representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el sentido de no poner límites al valor de las viviendas. Indicó que tenía la impresión de que estos problemas no se presentaban sólo con viviendas populares y que los compradores de viviendas más caras no eran necesariamente especialistas en este tipo de comercio y que muchas veces también eran estafados.

En cuanto a las garantías, dijo no estar de acuerdo con que estos instrumentos se fijaran por ley, porque incluso podían rigidizar la evolución del mercado.

Señaló que el problema social fundamental estaba efectivamente en el sector habitacional y no tanto en las ventas de oficinas o locales comerciales y que, en todo caso, éstas serían objeto de la discusión en particular.

A continuación, hizo uso de la palabra el **Honorable Senador señor Cordero**, quien manifestó que le parecía muy bueno el proyecto, ya que protegía a los compradores y añadió que estaba completamente de acuerdo con lo expresado por el Senador Gazmuri en el sentido de que no deberían bajarse los montos, porque pensaba que la gente más afectada no era la de vivienda básica, sino que más bien la clase media. Asimismo, señaló que no estaba de acuerdo con hacer diferencias entre viviendas, oficinas y locales comerciales para establecer una caución. Añadió que podría ser inconstitucional esa diferenciación por el hecho de que producía una desigualdad en los derechos que el comprador tiene y pensaba que no afectaría en nada el que se incluyera.

El **Honorable Senador señor Sabag** se manifestó muy de acuerdo con la idea planteada en este proyecto en cuanto a proteger al más débil. Recordó el caso de HABITACOP, en que la gente con gran esfuerzo pagó al contado su vivienda y luego lo perdieron todo. Por lo que señaló que sería un resguardo positivo y anticipó su aprobación.

Consideró que no podía hacerse extensivo a las especificaciones técnicas, porque eso llevaría a una infinidad de juicios.

Finalmente, señaló que la caución también debía incluirse en la compra de oficinas, locales comerciales, departamentos, viviendas pequeñas y, en general, en la compra de todo inmueble.

A continuación hizo uso de la palabra el Presidente de la Comisión, **Honorable Senador señor Prokurica**, señalando que, en general, compartía la idea del proyecto de los señores

Diputados, no obstante deseaba plantear algunas dudas. En primer lugar, manifestó que no estaba muy convencido de que fuera necesario dejar abiertos varios sistemas para garantizar el cumplimiento de la obligación, ya que cuando se colocaban muchas alternativas, a su juicio la garantía se debilitaba, por lo que consideraba como mejor opción un seguro y preguntó si hoy en día existía algún seguro de este tipo y que si lo había, qué era lo que garantizaba.

Agregó que la boleta de garantía la consideraba poco viable, porque una empresa que construía hacía el negocio "en verde" precisamente porque no contaba con todo el dinero para construir, por lo que se inclinaba más bien por la idea del seguro, semejante al seguro obligatorio de los vehículos, que, al ser extensivo, bajaba el monto de la prima ostensiblemente y constituiría una garantía al monto de lo que la persona adelantó. Dijo no ser partidario de garantizar las especificaciones técnicas porque su determinación es compleja.

Consideró que el hecho de que el seguro fuera amplio era positivo por cuanto rebajaría la prima y habría competencia entre las Compañías de Seguros por establecer un sistema lo más barato posible. Se mostró partidario de excluir a las oficinas y a los locales comerciales, así como también a las viviendas subsidiadas, reservándolo para las viviendas que compra el sector medio de la población. Luego, se manifestó partidario de votar el proyecto a favor.

El Honorable Senador señor Sabag señaló que para la discusión en particular de este proyecto sería muy importante invitar a las Compañías de Seguros y también a la Superintendencia de Seguros, a fin de conocer su opinión sobre la materia.

Finalizado el debate, sin perjuicio de introducir los ajustes que se estimen necesarios durante la discusión en particular, vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señores Baldo Prokurica (Presidente), Jorge Arancibia, Fernando Cordero, Jaime Gazmuri y Hosaing Sabag, aprobó en general la iniciativa legal en estudio.

En mérito de los antecedentes expuestos, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros la aprobación en general del proyecto de ley de la Honorable Cámara de Diputados, cuyo texto es el siguiente:

PROYECTO DE LEY:

"Artículo 1°.- 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 hiciere suscribir el contrato de promesa de compraventa, sin haber cumplido con la obligación de garantía establecida en el inciso precedente."

Artículo 2°.- 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."."

- - - - -

Acordado en sesión celebrada el día 1º de julio 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 7 de julio de 2003.

MARÍA ISABEL DAMILANO PADILLA
Secretario Accidental

RESUMEN EJECUTIVO

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 CONSTRUCCIÓN, 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:

El proyecto tiene por finalidad cautelar los intereses de las personas que celebren contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, estableciendo la obligación de las empresas inmobiliarias o constructoras promitentes vendedoras, de tomar una póliza de garantía en favor de los promitentes compradores, para el evento de no cumplirse por los promitentes vendedores el contrato prometido dentro del plazo fijado.

II.- ACUERDOS:

Se aprobó en general. (5x0).

III.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO: Consta de dos artículos permanentes: el artículo 1º agrega un artículo 138 bis en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; el artículo 2º agrega un número 9 en el artículo 470 del Código Penal.

IV.- NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: No hay.

V.- URGENCIA: No tiene.

VI.- ORIGEN DE LA INICIATIVA: Moción iniciada en la Honorable Cámara de Diputados.

VII.- TRÁMITE CONSTITUCIONAL: Segundo trámite.

VIII.- TRÁMITE REGLAMENTARIO: Primer informe, pasa a la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento.

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

1.- D.F.L. Nº 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.- Código Penal

Valparaíso, 7 de julio de 2003.

MARÍA ISABEL DAMILANO PADILLA
Secretario Accidental

ÍNDICE

	Página
Constancias Reglamentarias	1
Antecedentes	1
Discusión en general	7
Texto del proyecto de ley	15
Resumen ejecutivo	17
