

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN Y JUSTICIA RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE AGREGA REQUISITOS A LOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 1554 DEL CÓDIGO CIVIL, REFERIDO AL CONTRATO DE PROMESA Y CRIMINALIZA CONDUCTA CONSTITUTIVA DE ESTAFA EN EL ARTÍCULO 470 DEL CÓDIGO PENAL.

BOLETÍN N° 2694-07-1

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia viene en informar, en primer trámite constitucional y segundo reglamentario, el proyecto de la referencia, originado en una moción de los Diputados señores Juan Bustos Ramírez y Patricio Hales Dib y del ex Diputado señor Sergio Elgueta Barrientos.

De conformidad a lo establecido en el artículo 130 del Reglamento de la Corporación, este informe recae sobre el proyecto aprobado en general por la Cámara en su sesión 74ª. , de 8 de mayo de 2003, con las dos indicaciones presentadas y admitidas a tramitación en la Sala, las que constan en la hoja de tramitación respectiva, elaborada por la Secretaría de la Corporación.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 288 del Reglamento, en este informe debe dejarse constancia de lo siguiente:

1.- De las disposiciones que no fueron objeto de indicaciones durante la discusión del primer informe en la Sala ni de modificaciones durante la elaboración del segundo en la Comisión.

En esta situación se encuentra únicamente el artículo 2° del proyecto, el que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 131 del Reglamento, debe entenderse aprobado por el solo ministerio de la ley.

2.- De las disposiciones que tienen rango de ley orgánica constitucional o que deben aprobarse con quórum calificado.

La Comisión reiteró su parecer acerca de que ninguna de las disposiciones del proyecto tiene el rango señalado o que deba aprobarse con el quórum indicado.

3.- De las disposiciones suprimidas.

No hubo disposiciones suprimidas.

4.- De las disposiciones modificadas.

1°.- En tal situación se encuentra únicamente el artículo 1° cuyo primer inciso se substituyó por el siguiente:

“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 .”.

El texto transcrito surgió como consecuencia de un acuerdo de la Comisión tomado sobre la siguiente base:

a) las argumentaciones del Diputado señor Monckeberg en cuanto a que la garantía del cumplimiento de la promesa por parte del promitente vendedor, no tenía por qué ser obligatoriamente una póliza sino que cualquier otro tipo de caución que el promitente comprador aceptara.

b) la conveniencia, planteada por el Diputado señor Forni, acerca de que constara en el contrato mismo el valor de la parte del precio pagado por el promitente comprador, para los efectos de establecer el monto de la garantía, como también que la existencia de obligaciones pendientes por parte del promitente vendedor deberían serle imputables.

c) la indicación presentada por los Diputados señora Muñoz y señores Aguiló, Bertolino, Encina y Vilches para agregar el siguiente párrafo final a este inciso: “ La póliza permanecerá vigente mientras dichas obras se encuentren sujetas a cualquier gravamen o prohibición emanado de obligaciones pendientes del promitente vendedor.”, la que fue acogida con modificaciones, y obedeció a la necesidad de mantener la garantía a favor del promitente comprador, en los casos en que pudiendo aún encontrarse finalizadas satisfactoriamente las obras, existieran gravámenes o interdicciones a su respecto que pudieran afectar el dominio del promitente comprador.

Respecto de este último punto, el mismo Diputado señor Encina propuso extender la vigencia de la garantía hasta el perfeccionamiento de la inscripción de dominio en el conservador de bienes raíces, precisando que una práctica semejante se empleaba en países como España, sin que el costo alcanzara valores muy elevados, los que, en todo caso, con la masificación deberían tender a disminuir.

2°.- El inciso segundo, como consecuencia de la nueva redacción acordada para el primero, sufrió una modificación puramente adecuadora, quedando como sigue:

“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.”.

Se aprobaron por mayoría de votos (8 votos a favor y 2 abstenciones).

5.- De los artículos nuevos introducidos.

No se introdujo ningún nuevo artículo.

6.- De los artículos que deben ser conocidos por la Comisión de Hacienda.

Ninguna disposición se encuentra en esta situación.

7.- De las indicaciones rechazadas por la Comisión.

No hubo indicaciones rechazadas.

8.- Texto o indicación de las disposiciones legales que el proyecto modifica o deroga.

El proyecto modifica la Ley General de Urbanismo y Construcción al introducirle un nuevo artículo, el 138 bis, para reglar los contratos de promesa de compraventa de inmuebles.

Modifica, asimismo, el Código Penal al agregar un número 9 al artículo 470. que describe diversos casos que constituyen el delito de estafa.

Por las razones expuestas y por las que dará a conocer oportunamente el señor Diputado Informante, esta Comisión recomienda aprobar el proyecto de conformidad al siguiente texto:

“PROYECTO DE LEY:

Artículo 1°.- Agrégase el siguiente artículo 138 bis a la Ley General de Urbanismo y Construcción:

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:

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 Construcción, siempre que se produzca un perjuicio patrimonial.

Sala de la Comisión, a 3 de junio de 2003

Continúa como Diputado Informante el señor Juan
Bustos Ramírez.

Acordado en sesión de igual fecha con la asistencia de los Diputados señor Guillermo Ceroni Fuentes (Presidente), señoras Marcela Cubillos Sigall y Laura Soto González y señores Jorge Burgos Varela, Juan Bustos Ramírez, Marcelo Forni Lobos, Zarko Luksic Sandoval, Nicolás Monckeberg Díaz, Darío Paya Mira, Aníbal Pérez Lobos y Víctor Pérez Varela..

Asistió también a la sesión el Diputado señor
Francisco Encina Moriamez.

EUGENIO FOSTER MORENO
Secretario