

INFORME DE LA COMISION MIXTA encargada de proponer la forma y modo de superar la discrepancia producida entre el Senado y la Cámara de Diputados respecto del proyecto que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en materia de contratos de promesa de compraventa de determinados bienes raíces sin recepción definitiva.
BOLETIN N° 3.574-14

**HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS,
HONORABLE SENADO:**

La Comisión Mixta constituida en conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Constitución Política de la República, tiene el honor de proponeros la forma y modo de resolver la divergencia surgida entre el Senado y la Cámara de Diputados, durante la tramitación del proyecto de ley individualizado en la referencia.

La Cámara de Diputados designó como integrantes de la Comisión Mixta a los **Honorables Diputados señora Eliana Caraball y señores Juan Bustos, René Manuel García, Patricio Hales y Víctor Pérez.**

El Senado nombró como integrantes de dicha Comisión a los señores Senadores miembros de su Comisión de Vivienda y Urbanismo.

Previa citación del señor Presidente del Senado, la Comisión Mixta se constituyó con fecha 18 de enero de 2005, con la asistencia de los **Honorables Senadores señores Jorge Arancibia, Fernando Cordero, Jaime Naranjo y Hosáin Sabag** y de los **Honorables Diputados señora Eliana Caraball y señores René Manuel García y Patricio Hales**.

En esta oportunidad, se eligió por unanimidad como Presidente al **Honorable Senador señor Hosáin Sabag** y, de inmediato, se abocó al cumplimiento de su cometido.

A la sesión celebrada por vuestra Comisión Mixta asistió la Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, abogada señora Jeanette Tapia.

La controversia entre ambas ramas del Congreso Nacional se ha originado en el rechazo de la Honorable Cámara de Diputados al número 3, letra b) del artículo único, de las modificaciones propuestas por el Honorable Senado en su segundo tramite constitucional, como se expresará más adelante.

En efecto, la letra b) recién señalada era del siguiente tenor:

“b) Cuenta de ahorro respecto de la cual el promitente comprador otorgue un mandato a la entidad bancaria a fin de que efectúe giros de los montos depositados, a nombre del promitente vendedor, contra avance de obras.”.

Discusión

El proyecto de ley - en su globalidad- busca mejorar la protección de los promitentes compradores de inmuebles destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz.

La ley N° 19.932 determinó como medios cautelares la suscripción de una póliza de seguro o una boleta de garantía bancaria. Estos instrumentos se mostraron insuficientes por carecer de la necesaria flexibilidad para enfrentar los requerimientos de las empresas inmobiliarias y constructoras.

La Honorable Cámara de Diputados, en su primer trámite constitucional, incorporó tres nuevos instrumentos, a saber: 1) cuenta de ahorro de la cual el promitente comprador no pueda girar fondos; 2) cuenta de ahorro respecto de la que el promitente comprador autorice mediante mandato, a la entidad bancaria para efectuar giros a nombre del promitente vendedor, contra avances de la obra, y 3) un depósito a plazo a favor del promitente vendedor, que deberán mantenerse en custodia del notario autorizante.

Por su parte, el Honorable Senado, en su segundo trámite constitucional, eliminó la garantía contenida en el literal b) del número 3.- del artículo único, correspondiente al depósito del promitente comprador en una cuenta de ahorro respecto de la que autorice mediante mandato, a la entidad bancaria para efectuar giros a nombre del promitente vendedor, contra avances de la obra. Ello por estimar que este mecanismo no resultaría eficaz y no resguardaba los intereses del promitente comprador.

La Honorable Cámara de Diputados, en su tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación a fin de mantener el antedicho instrumento.

- - -

El **Honorable Diputado señor Hales** expresó que el sentido de este mecanismo propuesto por la Cámara de Diputados apuntaba a fortalecer a la pequeña y mediana empresa constructora que no cuenta con flujos suficientes para financiar la edificación de inmuebles; sin embargo, señaló que, en definitiva, dicho mecanismo no asegura que el promitente comprador pueda recuperar el dinero anticipado cuando por cualquier causa no obtenga el dominio del inmueble. Por ello, adelantó que aprobaría la propuesta supresiva hecha por el Senado.

La **Honorable Diputada señora Caraball** manifestó que le parecía muy útil este mecanismo para fomentar a las PYMES, que carecen de los recursos suficientes para la construcción, y su intención, al rechazar la propuesta del Senado, fue precisamente apoyar a los pequeños constructores. Con todo, señaló que evidentemente el promitente comprador no queda debidamente resguardado, por lo que apoyaría la proposición del Senado.

El **Honorable Senador señor Sabag** reiteró su opinión en el sentido de que la norma propuesta por el Senado era mucho más favorable para el promitente comprador, puesto que aseguraba la restitución de los anticipos en el caso de que el promitente vendedor no cumpliera su parte en el contrato.

Como puede advertirse, agregó, la modificación supresiva introducida por el Senado tiene por objeto fundamentalmente

proteger al promitente comprador que anticipa parte del precio del inmueble, a través de los instrumentos que contempla el proyecto, con lo cual se cumple con el objetivo social del mismo.

- Puesta en votación la propuesta del Honorable Senado, formulada en su segundo trámite constitucional, ésta fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Jorge Arancibia, Fernando Cordero, Jaime Naranjo y Hosáin Sabag y Honorables Diputados señora Eliana Caraball y señores René Manuel García y Patricio Hales.

En mérito de las consideraciones precedentes, vuestra Comisión Mixta tiene el honor de efectuaros la siguiente proposición, como forma y modo de resolver la diferencia suscitada entre ambas ramas del Congreso Nacional:

Aprobar la modificación propuesta por el Senado en su segundo trámite constitucional, que elimina el literal b) del número 3) del artículo único.

Si se acepta la proposición de la Comisión Mixta, el texto de la iniciativa quedaría como sigue:

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 concurra a la escritura de compraventa alzando la hipoteca y la prohibición de gravar o enajenar si la hubiere.”.

Acordado en sesión celebrada el día 18 de enero de 2005, con la asistencia de los Honorables Senadores señores Hosain Sabag (Presidente), Jorge Arancibia, Fernando Cordero y Jaime Naranjo y los Honorables Diputados señora Eliana Caraball y señores René Manuel García y Patricio Hales.

Sala de la Comisión Mixta, a 19 de enero de 2005.

CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión