

MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN MATERIA DE CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DETERMINADOS BIENES RAICES SIN RECEPCIÓN DEFINITIVA.

BOLETÍN N°3574-14

SANTIAGO,

MOCION

La Ley N° 19.932 que incorporó el artículo 138 bis al DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableció la obligación, para las empresas inmobiliarias y constructoras que celebran contratos de promesa de compraventa de inmuebles cuyo destino sea vivienda, local comercial u oficina y que reciban anticipos de precio, de garantizar las sumas recibidas a través de una póliza de seguro o boleta de garantía bancaria.

Dicha exigencia representa un significativo avance y permite que los promitentes compradores tengan la certeza de que los dineros que anticipan al celebrar un contrato de promesa de compraventa están efectivamente destinados a su adquisición y que en caso de quiebra u otro que impidan el cumplimiento por parte de **promitente** vendedor puedan recuperar los dineros pagados a través del cobro de la garantía.

Dicha exigencia representa un significativo avance y permite que los promitentes compradores tengan la certeza de que los dineros que anticipan al celebrar un contrato de promesa de compraventa están efectivamente destinados a su adquisición y que en caso de quiebra u otro que impidan el cumplimiento por parte de promitente vendedor puedan recuperar los dineros pagados a través del cobro de la garantía.

Lamentablemente, las compañías de seguro y los bancos no han sido capaces de operar con el dinamismo que requiere el creciente negocio inmobiliario y no han dado respuesta a la creciente demanda, dado que los instrumentos previstos por la norma legal no tienen la flexibilidad para enfrentar los diversos requerimientos de las empresas inmobiliarias y constructoras, atendido su capital, tipo de obra, costo de los proyectos, pagos parciales, etc.

En atención a lo anterior se ha estimado necesario complementar dicha iniciativa legal agregando dos nuevos instrumentos, a través de los cuales el promitente vendedor pueda tener la seguridad de que la venta se hará efectiva, aún cuando no pueda disponer de los anticipos en forma inmediata, sino que sólo una vez cumplidas ciertas condiciones y el promitente comprador tenga garantizados sus anticipos. Los instrumentos que se propone incorporar son los depósitos a plazo y en cuentas de ahorro.

Tratándose de depósitos a plazo éstos quedarán en custodia del Notario hasta que el inmueble se inscriba a nombre del promitente comprador y en caso de cuentas de ahorro se regula dos situaciones, la primera de ellas en que el promitente comprador queda impedido de girar fondos de su cuenta y la segunda en que otorga un mandato a la Entidad Bancaria de manera tal que ésta pague contra avance de obras al promitente vendedor. La disposición establece que todas estas opciones serán reguladas en detalle por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Finalmente, se propone establecer que el artículo 138 bis sólo es aplicable a inmuebles que no cuentan con recepción municipal, haciendo de esta manera explícita la aplicación del mismo sólo a las denominadas "venta en verde".

PROYECTO DE LEY

"ARTÍCULO 1°.- Modifícase el Decreto con Fuerza de Ley N°458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, según se señala a continuación:

1. Modifíquese el artículo 138 bis de la siguiente forma:

a. Intercálese en el inciso primero, después de la expresión "viviendas, locales comerciales u oficinas," la frase "que no cuenten con recepción definitiva,".

b. Intercálese a continuación de la frase "y que celebren contratos de promesa de compraventa" la siguiente frase "en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz"

c. Intercálese en el inciso primero a continuación de la frase "aceptada por el promitente comprador" la siguiente frase: ", salvo respecto de la parte del precio que se encuentre en depósitos a plazo tomados a favor del promitente vendedor y que se mantendrán en custodia del notario autorizante o en una cuenta de ahorro de la cual no podrá girar fondos el promitente comprador, de manera que los montos anticipados serán puestos a disposición del promitente vendedor una vez que se haya dado cumplimiento a la promesa e inscrito la propiedad a nombre del promitente comprador o en una cuenta de ahorro en que el promitente comprador otorgue un mandato a la entidad bancaria para que gire los ahorros al promitente vendedor contra avance de obras. Dichos instrumentos deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo dejarse constancia de esta circunstancia en la escritura respectiva. "

d. Reemplázase en el segundo párrafo la expresión "Esta garantía" por "La garantía".

e. Agrégase el siguiente inciso final al artículo 138 bis: "En todo caso, se aplicarán las disposiciones anteriores a cualquier acto jurídico, que sustituya la promesa de compraventa, pero que implique entra de una determinada cantidad de dinero por una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva".".