

INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN Y JUSTICIA  
RECAÍDO 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

---

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia viene en informar 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.

El proyecto en análisis fue incluido en la convocatoria a Legislatura Extraordinaria por el oficio N° 1-348, de 1 de octubre de 2002.

Durante el estudio del proyecto, la Comisión contó con la colaboración de las siguientes personas:

Don Francisco Maldonado Fuentes, Jefe de la División Jurídica del Ministerio de Justicia.

Don Pablo Gutiérrez Monroe, abogado de la Cámara Chilena de la Construcción.

Don Pablo Ruiz-Tagle Vial, abogado, profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile.

Asimismo, recibió antecedentes escritos sobre el tema de parte de la Cámara Chilena de la Construcción, del Servicio Nacional del Consumidor y del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

OBJETO.

El proyecto tiene por finalidad cautelar los intereses de las personas que celebraren 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, por el total del precio pactado, para el evento de no cumplirse por los promitentes vendedores el contrato prometido dentro del plazo fijado.

## ANTECEDENTES.

1.- Los autores de la iniciativa fundamentan la moción en el hecho 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. Agregan 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 lo dictó, la que aún persiste en ciertos aspectos, ha sido superado o desbordado por la realidad de la vida, observándose, no obstante, desde más de diez años a la fecha, una tendencia modernizadora que se ha traducido en la introducción de profundos cambios en sus disposiciones, especialmente en materia de Derecho de Familia.

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, los patrocinantes señalan 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.

Finalizan los autores la expresión de los fundamentos que han tenido en vista para proponer esta legislación, señalando que tratándose 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.- El Código Civil.

a) Su artículo 1554 regula la promesa de celebrar un contrato, señalando que ésta no produce obligación alguna, salvo que concurran 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, es decir, el artículo 1553, norma que regla el efecto propio de las obligaciones de hacer cuando 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.

#### LEGISLACIÓN COMPARADA.

Durante el estudio de la iniciativa, la Comisión tuvo a la vista la legislación aplicable en España, única que de acuerdo a las investigaciones efectuadas por la Biblioteca del Congreso Nacional, 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 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.

## IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES DEL PROYECTO Y CONSTITUCIONALIDAD DE LAS MISMAS.

La idea central del proyecto se orienta a cautelar los intereses de las personas que celebraren 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, por el total del precio pactado, para el evento de no cumplirse por los promitentes vendedores el contrato prometido dentro del plazo fijado.

Con tal objeto:

- modifica el artículo 1554 del Código Civil para agregar un nuevo requisito al contrato de promesa de venta, consistente en la obligación de las empresas constructoras o inmobiliarias promitentes vendedoras de tomar una póliza de seguro por el total del precio pactado, a favor de los promitentes compradores, para el evento de no cumplir las primeras el contrato prometido dentro del plazo fijado.

- agrega un nuevo número al artículo 470 del Código Penal, para sancionar con las penas del delito de estafa a los promitentes vendedores que no hicieren constar en el contrato respectivo, el hecho de haber tomado la correspondiente póliza de garantía.

Tales ideas, las que el proyecto concreta mediante dos artículos que introducen las correspondientes modificaciones, son propias de ley al tenor de lo establecido en el artículo 60 N° 3 de la Constitución Política.

## DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

a) Opinión de las personas invitadas a exponer.

1.- El señor Pablo Ruiz-Tagle Vial, abogado, profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile.

Empezó su intervención señalando que en la medida que la iniciativa no identificaba con total claridad la clase de personas naturales o jurídicas que se verían afectadas por la obligación de asegurar sus contratos, podría considerarse que la proposición incurría en una discriminación arbitraria, posibilidad que se salvaba de mejor forma en la versión actualizada del proyecto.

Señaló, en seguida, que en el área de la construcción y de la adquisición de inmuebles, se consideraba por lo general y desde el punto de vista del consumidor, que se trataba de un negocio jurídico que requería mayor diligencia y cuidado en comparación a actos jurídicos referentes a otros productos o servicios, pero la fundamentación del proyecto descansaba en el interés de proteger a personas menos aventajadas que intervenían en el rubro inmobiliario y de la construcción.

Sostuvo, luego, que las modificaciones introducidas al Código Civil en materia de familia se justificaban por cuanto sus normas obedecían a una realidad social contraria a la institucionalidad familiar tal como se la concibe actualmente, señalando como ejemplo de ello la desigualdad entre los hijos y la subordinación femenina, pero que en materia patrimonial no se daba tal circunstancia, sino sólo la necesidad de adaptar determinadas normas, lo que generalmente se habría hecho, tanto en nuestro derecho como en la legislación comparada, mediante la dictación de leyes complementarias que lograban una mejor adaptación a la realidad social.

Refiriéndose específicamente al proyecto, sostuvo que desde que la iniciativa, de acuerdo a su versión actualizada, buscaba proteger al promitente comprador en los contratos de promesa de venta en verde de oficinas y viviendas, le parecía positivo, pero lo estimaba contradictorio con las disposiciones actuales del artículo 1554, las que establecen una serie de requisitos copulativos cuya concurrencia determina la validez de todo contrato de promesa. En cambio, la nueva versión proponía dos incisos, redactados en forma imperativa, referidos a un tipo particular de contratos de promesa.

Por todo lo anterior y en razón de que el proyecto contempla una norma de carácter especial, le parecía más apropiado enmarcarla dentro del ámbito de la Ley General de Construcción y Urbanismo por cuanto su contenido excepcional no justificaba modificar todos los contratos de promesa, ya que abarca sólo un tipo muy determinado de ellos.

Finalmente, atendiendo a que la obligación de asegurarse podría resultar demasiado onerosa para las empresa constructoras e inmobiliarias y afectar, en consecuencia, la actividad de la construcción, propuso limitar la garantía al monto del valor promedio de una vivienda social.

2.- El señor Pablo Gutiérrez Monroe, abogado de la Cámara Chilena de la Construcción.

Señaló que la Cámara que representa estaba de acuerdo con los fundamentos de la moción, especialmente en lo que decía relación con la actitud de algunas empresas constructoras que han causado perjuicios económicos como consecuencia del incumplimiento de los contratos de promesa, pero, en todo caso, tal práctica no sería algo habitual.

En lo que se refiere al articulado del proyecto, estimó que la falta de definición de los términos empresa constructora e inmobiliaria podía inducir a confusión, toda vez que tales términos aparecían definidos en otras legislaciones tales como el Código de Comercio y la Ley de Urbanismo y Construcción, circunstancia que podría afectar los fines de protección perseguidos al dificultar la determinación de responsabilidades.

Asimismo, el proyecto contemplaba la necesidad de dejar constancia de haberse tomado una póliza de garantía a favor del promitente comprador, sin aludir a la exigencia de que se rinda caución a favor de este último, sin perjuicio, además, de que lo anterior significaba la contratación de un seguro mercantil por parte de las empresas que encarecería la operación, por lo que se las obligaría a traspasar tales costos al valor final de venta de la propiedad.

Igualmente, pensaba que si la póliza equivalía al valor total del precio pactado, se incurría en una exageración respecto de aquellos casos en que el promitente comprador hubiere cancelado sólo una parte del valor final, como también el hecho de hacer exigible la garantía por no cumplirse el contrato prometido dentro del plazo fijado, dejaba fuera la posibilidad de ser una condición la circunstancia de que pendiera la celebración del contrato definitivo.

En lo que respecta a la parte penal, señaló que se establecía un sistema de responsabilidad objetiva, toda vez que el delito se entendía consumado por el sólo hecho de celebrarse el contrato sin dejar constancia de haberse contratado la póliza de seguro, sin necesidad de que exista un incumplimiento efectivo del contrato de promesa o del contrato definitivo, como tampoco perjuicio para la parte promitente compradora.

Terminó señalando que de acuerdo a los antecedentes que maneja la Cámara Chilena de la Construcción, las situaciones irregulares que se han producido son pocas y obedecerían a situaciones puntuales, sin que existiera un verdadero dolo por parte de las empresas. Se trataría, más bien, de situaciones excepcionales, razón por la que creía que modificar los Códigos Civil y Penal sería una exageración, mostrándose partidario, en cambio, de introducir modificaciones específicas en la Ley General de Urbanismo y Construcción, en términos similares a la regulación de las urbanizaciones en el caso de los llamados loteos brujos.

#### b) Reseña de los oficios recibidos.

1.- El Servicio Nacional del Consumidor, por intermedio de su Director Nacional don Alberto Undurraga Vicuña, hizo presente en forma previa, que la obligación de contratar una póliza de garantía, llevaría a las empresas a recurrir al crédito bancario para la obtención del documento, circunstancia que implicaría un nuevo costo que debería reflejarse en el precio final de la construcción, como también que la actividad se financia mediante capitales propios, créditos bancarios y recursos que se obtienen de los contratos de promesa de venta celebrados con los interesados en adquirir los inmuebles.

Toda esta situación relativa a mayores costos, unido al riesgo de incurrir en sanciones penales, podría constituir un desincentivo para la actividad de la construcción.

En lo relativo al proyecto mismo, sostuvo que agregar un nuevo requisito como el propuesto al artículo 1554 del Código Civil, podía provocar un efecto distinto al buscado, toda vez que siendo los requisitos establecidos en esa disposición de carácter copulativo, todos deben concurrir para la validez del contrato. En esta situación, puede darse el caso de que, no obstante haberse dado plenamente cumplimiento por la empresa a su obligación de construir un inmueble, el sólo hecho de no haber tomado la póliza o no haber dejado constancia de ello en el contrato, acarrearía la invalidez de éste y la consiguiente imposibilidad del promitente comprador de exigir la celebración del contrato prometido, quedando, en consecuencia, el cumplimiento entregado a la voluntad del promitente vendedor.

Por la razón anterior, creía más lógico consagrar la disposición que se propone como inciso final del artículo 1554, sin alterar su estructura.

Asimismo, pensaba que el monto de la póliza por el valor total del precio pactado no sería adecuado, debiendo, en cambio, exigirse su contratación por el monto que el promitente comprador hubiere efectivamente entregado. Lo contrario, sería encarecer el proyecto a límites difícilmente soportables para las empresas.

2) El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, mediante oficio firmado por su titular don Jaime Ravinet de la Fuente, expresó su apoyo al proyecto por cuanto, tal como lo señalan sus fundamentos, "existen numerosos casos de familias que comprometen sus recursos y sus esperanzas para la adquisición de una vivienda y luego se ven defraudadas porque las empresas constructoras o inmobiliarias no cumplen los contratos de promesa celebrados."

No obstante, señaló que la protección de los promitentes compradores no podría ir en desmedro de la actividad misma de la construcción, la que constituye una importante fuente de trabajo, razón por la que creía lógico resguardar el monto de lo efectivamente pagado por el futuro comprador, mediante la exigencia de la correspondiente póliza, pero sin obligar a la contratación de garantías que excedieran dicho monto.

3) Por último, la Cámara Chilena de la Construcción, además de su opinión expresada por escrito y que reflejara en su exposición, ya analizada, el abogado señor Gutiérrez, remitió una relación estadística de las quiebras registradas entre los años 1976 y 2000 por empresas constructoras e inmobiliarias.

c) Discusión en general.

Durante la discusión acerca de la idea de legislar, el Diputado señor Bustos fundamentó la iniciativa, señalando que ella buscaba dar una protección a personas humildes que con gran esfuerzo procuraban obtener una vivienda por la vía de celebrar contratos de promesa de compraventa con empresas inmobiliarias o constructoras, pero que al contratar quedaban sin resguardo frente al eventual incumplimiento de la empresa por cuanto no se pactaba caución alguna. Agregó que muchos de los casos de insolvencia que se conocen, se producen porque los fondos recaudados por medio de los contratos de promesa son trasladados a otros proyectos inmobiliarios que se ejecutan bajo razones sociales diferentes, circunstancia que torna infructuosa cualquier acción patrimonial que intenten los afectados.

Para tratar de evitar la situación descrita, se modificaba el artículo 1554 del Código Civil a fin de agregarle un quinto número en que se establecía la exigencia de que quienes suscribieran o hicieran suscribir un contrato de promesa, deberán dejar constancia en ellos del hecho de haber tomado una póliza de garantía por un monto equivalente al precio pactado para el contrato definitivo, a favor del promitente comprador, asegurando así la responsabilidad patrimonial de la promitente vendedora, sin perjuicio, además, de tipificar y sancionar como estafa la omisión de este requisito.

Cerrado el debate, se aprobó la idea de legislar por unanimidad.

d) Discusión en particular.

Durante la discusión artículo por artículo, la Comisión llegó a los siguientes acuerdos:

**Artículo 1°.**

Modifica el artículo 1554 del Código Civil para agregar un nuevo requisito al contrato de promesa de venta, consistente en la obligación de las empresas constructoras o inmobiliarias promitentes vendedoras de tomar una póliza de seguro por el total del precio pactado, a favor de los promitentes compradores, para el evento de no cumplir las primeras el contrato prometido dentro del plazo fijado.

Ante diversas consultas, el Diputado señor Bustos precisó que para aplicar la sanción penal, bastaría con celebrar el contrato de promesa sin dejar constancia de haber tomado la póliza de garantía, graduándose la penalidad de acuerdo al monto de la póliza, el que debería ser igual al precio pactado como valor de la compraventa definitiva.

Asimismo, ante la inquietud expresada por los Diputados señores Burgos y Ceroni en el sentido de que para tomar una póliza debería

acreditarse un patrimonio suficiente, a juicio del asegurador, para acceder a otorgarla, lo que podría significar que solamente las grandes empresas podrían estar en condiciones de desarrollar proyectos inmobiliarios, como también que podría ser conveniente incorporar la norma al Código Civil, sin modificar el Código Penal, por cuanto igual se configuraría estafa por la vía residual, manifestó que la contratación de estas pólizas se hacía por medio de compañías de seguro, lo que permitía que no sólo accedieran a ellas las grandes empresas, como asimismo que creía mejor tipificar expresamente esta nueva forma de estafa, dada la dificultad de configurarla en forma residual.

Posteriormente, el mismo Diputado señor Bustos, luego de analizar la posibilidad de substituir el artículo 1° para agregar la modificación que contiene no como un número más del artículo 1554 sino como incisos finales del mismo, a fin de limitar sus alcances solamente al contrato de promesa de compraventa de inmuebles, optó por introducir la modificación, con las debidas adecuaciones, a la Ley General de Urbanismo y Construcción mediante la siguiente indicación substitutiva, la que contó, además, con el copatrocinio de los Diputados señora Soto y señor Ceroni:

“ 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 sobre unidades que no cuentan aún con la recepción municipal definitiva, o bien con la resolución o certificado municipal en el caso de propiedades que corresponda acoger a la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, deberán tomar una póliza de garantía. Ésta, 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, 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.

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 tomar la póliza de garantía establecida en el inciso precedente.”.

Explicó el parlamentario el contenido de su indicación, señalando que con ello se satisfacían las observaciones planteadas por los profesores y representantes de las instituciones invitadas a exponer como asimismo de la Comisión, toda vez que se optaba por modificar una ley especial como era la de Urbanismo y Construcción y no el Código Civil, se precisaban los alcances de la norma remitiéndola únicamente a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, se limitaba el monto de la garantía a lo efectivamente

pagado por el promitente comprador y se abría la posibilidad del incumplimiento no sólo ante el evento del vencimiento del plazo pactado sino también el cumplimiento de la condición acordada.

La Diputada señora Soto coincidiendo con la proposición, objetó la letra “y” que figura después de la palabra “oficinas” por cuanto separa dos ideas que se complementan, razón que la Comisión acogió.

El Diputado señor Ceroni sugirió, por razones de mayor claridad y precisión, substituir la expresión “ entregado” que figura después de las palabras “bien raíz” por pagado, por cuanto lo que efectivamente se buscaba garantizar era la cantidad pagada por el promitente comprador, cuestión que la expresión “entregado” no reflejaba a plenitud.

Finalmente el Diputado señor Monckeberg consideró que la redacción del artículo cerraba toda posibilidad de que se pudiera garantizar la cantidad pagada por el promitente comprador mediante una caución distinta a la póliza, por cuanto si así no fuera se incurriría en la sanción penal que establece el artículo 2° del proyecto.

La Diputada señora Soto aclaró la situación recordando que el artículo 2° citado, de conformidad a la indicación substitutiva presentada a consideración de la Comisión, condicionaba la sanción penal a la existencia de perjuicio patrimonial, no bastando la sola omisión de la póliza de garantía.

Cerrado finalmente el debate, se aprobó el artículo con las modificaciones señaladas, por mayoría de votos. ( 4 votos a favor y 1 abstención).

### **Artículo 2°.-**

**Agrega un nuevo número al artículo 470 del Código Penal, para sancionar con las penas del delito de estafa a los promitentes vendedores que no hicieren constar en el contrato respectivo, el hecho de haber tomado la correspondiente póliza de garantía.**

El Diputado señor Bustos, con el copatrocinio de los Diputados señora Soto y señor Ceroni presentó una indicación para substituir este artículo por el siguiente:

“ Agréguese 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 Construcciones, siempre que se produzca un perjuicio patrimonial.”.

Siendo esta norma un complemento de la anterior, se aprobó sin debate, por mayoría de votos, en los mismos términos propuestos. ( 4 votos a favor y 1 abstención).

### **Artículo nuevo.**

El Diputado señor Burgos presentó una indicación para agregar una nuevo artículo al proyecto del siguiente tenor:

“Substitúyese el artículo 2480 del Código Civil por el siguiente:

Artículo 2480.- Para los efectos de la prelación los censos y los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, debidamente inscritos, serán considerados hipotecas.

Concurrirán pues indistintamente entre si y con las hipotecas según las fechas de las respectivas inscripciones.”.

Fundamentó el Diputado su indicación en la necesidad de dar un privilegio al crédito que tendría el promitente comprador ante el caso de insolvencia de la empresa promitente vendedora. Recordó que el fundamento del proyecto residía precisamente en la posibilidad de incumplimiento del contrato prometido como consecuencia de la insolvencia o la quiebra de la promitente vendedora.

El Diputado señor Monckeberg sostuvo que, a su parecer, no era el contrato de promesa el que adquiriría preferencia con esta indicación sino la póliza contratada en virtud de la promesa de venta. En todo caso, le parecía que la proposición no decía relación con el proyecto mismo, debiendo ser tratada en una iniciativa de ley distinta.

La Comisión acogió el parecer del Diputado y acordó rechazar la indicación por unanimidad.

### **CONSTANCIA.**

Para los efectos de lo dispuesto en los números 2°, 4°, 5° y 7° del artículo 287 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1) Que ninguna de las normas del proyecto tiene rango de ley orgánica constitucional o que deba aprobarse con quórum calificado.

2) Que el proyecto no contiene disposiciones que sean de la competencia de la Comisión de Hacienda.

3) Que el proyecto no fue aprobado en general por unanimidad.

4) Que la Comisión rechazó únicamente la indicación del Diputado señor Burgos para substituir el artículo 2480 del Código Civil por el siguiente:

“ Para los efectos de la prelación los censos y los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, debidamente inscritos, serán considerados hipotecas.

Concurrirán pues indistintamente entre si y con las hipotecas según las fechas de las respectivas inscripciones.”.

\*\*\*\*

Por las razones señaladas y por las que expone oportunamente el señor Diputado Informante, la Comisión recomienda aprobar el proyecto, al que además de las modificaciones señaladas, se le han introducido otras de carácter formal, sin mayor importancia, 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 sobre unidades que no cuentan aún con la recepción municipal definitiva, o bien con la resolución o certificado municipal en el caso de propiedades que corresponda acoger a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, deberán tomar una póliza de garantía. Ésta, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz pagado por éste, 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.

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 tomar la póliza 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 30 de abril de 2003.

Se designó Diputado Informante al señor Juan Bustos Ramírez.

Acordado en sesiones de fechas 16 de octubre de 2002, 4, 11 y 18 de marzo y 30 de abril de 2003 con asistencia de los Diputados señores Zarko Luksic Sandoval y Guillermo Ceroni Fuentes ( Presidentes), señoras Marcela Cubillos Sigall, María Pía Guzmán Mena y Laura Soto González y señores Gabriel Ascencio Mansilla, Juan Bustos Ramírez, Jorge Burgos Varela, Eduardo Díaz del Río, Marcelo Forni Lobos, Nicolás Monckeberg Díaz, Darío Paya Mira y Aníbal Pérez Lobos.

EUGENIO FOSTER MORENO  
Secretario