



rrp/fgp
S. 91ª/372ª

Oficio N° 19.950

VALPARAÍSO, 16 de octubre de 2024

A S.E. EL
PRESIDENTE DEL
H. SENADO

Tengo a honra comunicar a Vuestra Excelencia que, con motivo de las mociones, informe y demás antecedentes que se adjuntan, la Cámara de Diputados ha aprobado el siguiente proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones para ampliar la garantía exigida al vendedor en los actos jurídicos destinados a la adquisición de un bien raíz, correspondiente a los boletines números 15.084-14 y 16.793-14, refundidos:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Modifícase el artículo 138 bis del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:

1. En el inciso primero:

a) Reemplázase la letra “u” que se ubica entre las palabras “comerciales” y “oficinas” por una coma.

b) Agrégase a continuación de la expresión “oficinas,” la frase “bodegas, estacionamientos y/o terrenos urbanizados con destino habitacional,”.

c) Sustitúyese la palabra “comprado” que se ubica a continuación del vocablo “promitente” por la voz “comprador”.



d) Reemplázase la frase “por el promitente vendedor” por el siguiente texto: “y para las obligaciones de restitución del anticipo que correspondan según lo señalado en el contrato de promesa. Asimismo, la garantía referida deberá asegurar el cumplimiento de las características del bien inmueble prometido ofertadas por el promitente vendedor, y otorgará el derecho al promitente comprador a cobrar el monto total garantizado en caso que las características ofrecidas fueran modificadas de manera unilateral por el promitente vendedor, sin perjuicio de las acciones que correspondan de acuerdo con la ley N° 19.496, que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores”.

e) Sustitúyese a continuación de las palabras “obligaciones pendientes” el vocablo “e” por la letra “o”.

f) Agrégase a continuación del punto final, que pasa a ser punto y seguido, el siguiente texto: “El contrato de promesa deberá contener una cláusula, mediante la cual el promitente vendedor se obligue a garantizar, según lo establecido en este artículo, cualquier pago futuro relativo al precio de compraventa realizado por el promitente comprador.”.

2. Intercálase el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando los actuales incisos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, a ser tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo, respectivamente:

“Sin perjuicio de lo expuesto en el inciso anterior y aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición, el promitente vendedor deberá



establecer un plazo máximo para otorgar la compraventa definitiva. Dicho plazo podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una única vez mediante un anexo del contrato de promesa, y quedará prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato.”.

3. En el inciso segundo, que ha pasado a ser tercero:

a) Reemplázase la expresión “el inciso anterior” por “los incisos anteriores”.

b) Añádese a continuación del punto final, que ha pasado a ser punto y seguido, el siguiente texto: “En el evento que las partes hayan celebrado el contrato de promesa mediante la utilización de firma electrónica o plataformas digitales, los notarios públicos antes de autorizar el contrato de promesa deberán verificar la emisión y acompañamiento de la póliza de seguro o boleta bancaria referidas en el inciso primero. En caso de que las partes no cumplan con lo dispuesto anteriormente, los notarios públicos no podrán autorizar el mencionado contrato.”.

4. Reemplázase en el inciso cuarto, que ha pasado ser quinto, la frase “Conservador de Bienes Raíces” por “conservador de bienes raíces”.

5. Sustitúyese en el inciso quinto, que ha pasado ser sexto, la palabra “tercero” por “cuarto”.



6. En el inciso sexto, que ha pasado ser séptimo:

a) Reemplázase la letra "u" ubicada entre las palabras "comercial" y "oficina" por una coma.

b) Agrégase a continuación de la expresión "oficina," la frase "bodega, estacionamiento y/o terreno urbanizado con destino habitacional,".

c) Sustitúyese la letra "u" que se ubica entre las palabras "comerciales" y "oficinas" por una coma.

d) Añádese a continuación de la palabra "oficinas" la expresión ", bodegas, estacionamientos y/o terrenos urbanizados con destino habitacional".

7. Incorpórase el siguiente inciso final:

"Las causas judiciales a que dieren lugar los incumplimientos establecidos en el presente artículo se sujetarán al procedimiento sumario establecido en los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y será competente para conocer el juez de letras de la comuna o agrupación de comunas en que se encuentre ubicado el inmueble objeto de la promesa.".

Hago presente a V.E. que el numeral 7 del artículo único fue aprobado en general y en particular con el voto favorable de 78 diputadas y diputados, de un total de 154 en ejercicio, dándose



cumplimiento al inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política de la República, por tratarse de una norma con carácter de ley orgánica constitucional.



Lo que tengo a honra comunicar a V.E.

KAROL CARIOLA OLIVA
Presidenta de la Cámara de Diputados

MIGUEL LANDEROS PERKIĆ
Secretario General de la Cámara de Diputados