

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAIDO EN EL 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.**

**BOLETINES REFUNDIDOS N°s [15084-14](#) y [16793-14](#)**

**HONORABLE CÁMARA:**

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales pasa a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, los proyectos de ley de la referencia, originados en dos mociones: la **primera**, de los diputados señores Christian Matheson Villán, Jorge Alessandri Vergara, Cristián Araya Lerdo de Tejada, Jorge Guzmán Zepeda, Harry Jürgensen Rundshagen, Tomás Lagomarsino Guzmán, Miguel Mellado Suazo, Hotuiti Teao Drago y Francisco Undurraga Gazitúa y de la diputada señora Flor Weisse Novoa, y la **segunda**, de los diputados señores Juan Fuenzalida Cobo, Sergio Bobadilla Muñoz, Tomás Hirsch Goldschmidt y Jorge Saffirio Espinoza.

La Comisión acordó tratarlas conjuntamente, de tal forma de alcanzar, en definitiva, un solo texto que englobara las ideas que contienen ambas iniciativas, en atención a que las dos proponen modificaciones al artículo 138 bis de la Ley de Urbanismo y Construcciones con la finalidad de corregir problemas prácticos en la aplicación de la norma.

Con tal objeto y, de conformidad con el artículo 17 A de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional, la Sala accedió a refundirlos en la sesión 57ª, celebrada el 29 de julio del año en curso.

Durante el análisis de este proyecto la Comisión contó con la colaboración y asistencia de la señora Solange Berstein Jáuregui, Presidenta de la Comisión para el Mercado Financiero; de los señores Andrés Herrera Troncoso, Director Nacional del Servicio Nacional del Consumidor; Carlos Swett Muñoz, Presidente de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales; Jaime Mozó Ballace, Vicepresidente Nacional de la Cámara Chilena de la Construcción; Tomás Riedel Grez y Carlos Pinto Torres, Gerente de Vivienda y Urbanismo y abogado de la Gerencia de Asuntos Regulatorios, respectivamente, de la Cámara Chilena de la Construcción; Andrés Innocenti García, ingeniero comercial; Jorge Venthur Candia y Paolo Moreno Rodríguez, ambos abogados; Mario Álvarez Sabrá, Presidente de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales; Carlos Marambio Morel, Director Ejecutivo de la misma Asociación y Vicente Burgos Salas, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de las señoras Michelle Venthur Candia, abogada y Jeannette Tapia Fuentes, asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.**

La idea central de ambos proyectos se orienta a perfeccionar el contenido del artículo 138 bis de la Ley de Urbanismo y Construcciones, con la finalidad de corregir problemas prácticos en su aplicación, para lo cual se propone, por una parte, hacer extensiva la aplicación de esta norma a todo tipo de unidades vendibles y, por otra, brindar mayor protección al contratante más débil para facilitar al comprador la exigibilidad de la devolución de los pagos efectuados como adelanto o pie agilizando, asimismo, los mecanismos para demandarlos.

**II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.**

Para efecto de lo establecido en los números 2, 4, 5, 6, y 8 del artículo 302 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

**1. Artículos calificados como normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado.**

El proyecto de ley no contiene normas de carácter orgánico constitucional ni de quórum calificado.

**2. Artículos que deban ser conocidos por la Comisión de Hacienda.**

El articulado del proyecto de ley aprobado por la Comisión no requiere ser conocido por la Comisión de Hacienda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 226 del Reglamento de la Corporación.

**3. Mención precisa de las reservas de constitucionalidad formuladas.**

No hubo reservas de constitucionalidad.

**4. Aprobación del proyecto, en general.**

La idea de legislar, traducida en el texto refundido que da cuenta del contenido de ambas mociones, fue aprobada por la **unanimidad** con los votos de los(as) diputados(as) Cristián Araya, Felipe Donoso, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Emilia Nuyado, Rubén Oyarzo, Marcia Raphael y Héctor Ulloa.

**5. Artículos e indicaciones rechazadas por la Comisión.**

a) Normas rechazadas por la Comisión.

Letras c) y d) del numeral 1 del artículo único.

b) Indicaciones rechazadas por la Comisión.

Artículo único

Al numeral 1

A la letra f), que ha pasado ser g)

1. Del diputado Ulloa para eliminar en el literal f) las expresiones “de a lo menos” y “, salvo estipulación en contrario”.

2. De la diputada Raphael para reemplazar en el literal f) la expresión “estipulación en contrario” por “que la recepción definitiva del inmueble no se hubiere producido dentro de dicho plazo por hechos no imputables al promitente vendedor o por estipulación en contrario”.

3. Del diputado Ulloa para agregar en la letra f) entre la expresión “las partes de común acuerdo” y “, quedando prohibido” la siguiente frase: “por única vez y hasta por 3 años”.

Al numeral 2, que ha pasado a ser 5

4. Del diputado Ulloa para reemplazar el numeral 2 del artículo único por el siguiente:

“2. Incorpórase el siguiente inciso final en el artículo 138 bis:

“Las causas judiciales a que dieron 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, o aquel procedimiento establecido en el DFL 3 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo; siendo competente para conocer de estos el Juez de Letras o juez de policía local respectivamente, de la comuna o agrupación de comunas en que se encuentre ubicado el inmueble objeto de la promesa o aquel que corresponda al domicilio del demandado a elección del demandante.”.

#### **6.- Diputado informante.**

Se designó al señor **Juan Manuel Fuenzalida Cobo**.

### **III.- ANTECEDENTES.**

#### **Boletín N° 15084-14**

Señalan los autores que el 3 de febrero de 2004 se publicó en el Diario Oficial la ley N° 19.932 que agregó un artículo 138 bis en la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de contrato de promesa de compraventa de determinados bienes raíces y criminalizó conducta constitutiva de estafa modificando el artículo 470 del Código Penal.

Explican que este artículo 138 bis tuvo por objeto resolver la dificultad que surgía cuando un cliente anticipaba parte o la totalidad del precio de un bien raíz a un agente inmobiliario y éste caía en quiebra o insolvencia o no concluía el proyecto, para lo cual se dispuso que dichos anticipos fueran garantizados mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionados mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador.

Indican que esta normativa apuntó a un objeto muy limitado, toda vez que se aplicaba específicamente a bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas y exclusivamente al contrato de promesa de compraventa, ideándose, en la práctica, toda clase de subterfugios para que el interesado efectuara anticipos de dinero al agente inmobiliario o constructora eludiendo el otorgamiento de la garantía.

Expresan que el 11 de abril del año 2005, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 20.007, que introdujo modificaciones al referido artículo para poner atajo a los problemas descritos y para tales efectos se hizo aplicable esta norma a los casos en que se celebren contratos de promesa de compraventa de bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas que no cuenten con recepción definitiva en que el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz y se agrega que estas disposiciones 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.

No obstante, reconocer los autores que esta modificación constituyó un avance en términos que extendió la garantía a todo acto jurídico, hacen presente que la norma está circunscrita a un objeto limitado “bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas que no cuenten con una recepción definitiva” subsistiendo inconsistencias de redacción que dificultan la aplicación de este artículo y que es menester corregir.

#### **Boletín N° 16793-14**

Explican los mocionantes que la promesa de compraventa de inmuebles en blanco o en verde, que constituye una herramienta legal con la finalidad de anticipar parte del precio de la compraventa y asegurar la adquisición de este, se ha tornado un mecanismo

jurídico que se utiliza de manera masiva en el mercado inmobiliario, generando certezas respecto de la viabilidad de un proyecto porque permite al interesado en adquirir un bien futuro asegurar su elección mediante esta inversión anticipada.

Destacan que hasta antes de la entrada en vigencia del artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, fueron muchos los casos de contratos de promesa en que el promitente comprador estaba desprotegido legalmente respecto de los pagos de dineros que entregaba en parte del precio de la compraventa definitiva, lo que significó realizar modificaciones legales para obligar al promitente vendedor a caucionar esos valores frente al eventual incumpliendo por parte de este último, en la forma que contempla el artículo precitado, ello permitió masificar la compra en verde de inmuebles dando un impulso a la actividad de la construcción.

Señalan que, en la actualidad, si bien existe consenso de lo virtuoso del sistema de la venta o compra en verde o en blanco existen ciertas falencias detectadas en desmedro del promitente comprador, significando en la práctica que la garantía que tiene a su favor no se concrete frente a ciertos incumplimientos quedando desamparado del espíritu de la norma que dictó el legislador para darle protección en estos casos.

Mencionan, entre los problemas observados, que casi el 90% de las promesas de compraventa en verde u otros instrumentos asimilados a esta, no establecen fecha cierta para el cumplimiento del contrato prometido y solo contemplan un plazo para la celebración del contrato de compraventa definitivo el cual opera si se cumple una condición que en la práctica es la recepción definitiva de las obras.

En estas circunstancias al promitente comprador le es muy difícil hacer efectiva la garantía en su favor, porque para los efectos contractuales no hay incumplimiento porque no existe un plazo fatal para el cumplimiento de la obligación, sino que en la mayoría de los casos existe un compromiso de palabra para la entrega de un proyecto, entonces la póliza de garantía o la boleta bancaria que se tomó en su favor no es exigible.

Por otra parte, precisan que las herramientas judiciales con las que cuenta el promitente comprador para hacer efectivo los incumplimientos contempladas en el artículo 138 bis son onerosas y de lato conocimiento, sea que se hagan efectiva a través de la justicia ordinaria o por la vía arbitral tornándose, en ambos casos, impracticable el ejercicio de acciones judiciales para a lo menos recuperar lo pagado.

#### **IV.- FUNDAMENTOS.**

##### **Boletín N° 15084-14**

Expresan los mocionantes, que pese a las modificaciones legales introducidas al artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismos y Construcciones subsisten dificultades en su aplicación las que deben ser subsanadas, por ello es necesario una redacción más extensiva de la norma que comprenda no solo la protección de la compra de bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, sino que también a bodegas, estacionamientos o cualquier otra unidad sobre la que se pacte y que amplíe su ámbito de aplicación a todo tipo de contratos que versen sobre inmuebles enajenables a futuro.

##### **Boletín N° 16793-14**

Los autores señalan que en la aplicación del citado artículo 138 bis, que según se explicó obliga a garantizar los dineros que se entregan como anticipo de la compra a la empresa dedicada a la venta inmuebles que no cuentan con la recepción definitiva y cuyo destino es servir de viviendas, locales comerciales u oficinas, se han detectado normas abusivas en la redacción de las cláusulas de ciertos contratos de promesa dejando en una

situación de desigualdad al promitente comprador frente a su contraparte como la incorporación de cláusulas que establecen un mandato irrevocable del promitente comprador a la promitente vendedora para resciliar unilateralmente la promesa; autorizaciones del promitente vendedor para modificar el proyecto objeto del contrato; la fijación de un domicilio y competencia principalmente en el domicilio del promitente vendedor que no es necesariamente el del lugar donde se desarrolla el proyecto objeto del contrato; el sometimiento de cualquier discrepancia a conocimiento de un tribunal arbitral encareciendo los costos para los contratantes, entre otros.

## V.- DISCUSIÓN.

### a) Discusión general.

El diputado **Juan Fuenzalida**, en su calidad de mocionante del proyecto de ley que Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones para mejorar la protección del promitente comprador de inmuebles en casos que indica, correspondiente al boletín N° 16793-14, explicó que esta iniciativa tenía por finalidad corregir problemas prácticos en la aplicación de la norma contemplada en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para facilitar la exigibilidad de la devolución de los pagos efectuados por el promitente comprador y agilizar los mecanismos para demandarlos.

Expresó que la promesa de compraventa de inmuebles constituía una herramienta legal con la finalidad de anticipar parte del precio de la compraventa y asegurar su adquisición, a la vez que un mecanismo jurídico que se utilizaba de manera masiva en el mercado inmobiliario generando certezas respecto de la viabilidad de un proyecto y permitiendo al interesado en adquirir un bien futuro asegurar su elección mediante esta inversión anticipada.

Señaló que antes de la entrada en vigencia del artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, fueron muchos los casos de contratos de promesa en donde el promitente comprador estaba desprotegido legalmente respecto de los pagos en dinero que entregaba en parte del precio de la compraventa definitiva, lo cual significó que la actual legislación obligara al promitente vendedor a caucionar esos valores frente a un eventual incumplimiento de este último.

No obstante, aseguró que existían aún falencias en desmedro del promitente comprador, significando en la práctica que la garantía que tienen a su favor no se concrete frente a ciertos incumplimientos generalmente debido a que cerca del 90% de las promesas de compraventa en verde u otros instrumentos asimilados a esta, no establecían una fecha cierta para el cumplimiento del contrato prometido, contemplando solo un plazo para la celebración del contrato de compraventa definitivo que operaba si se cumple una condición, que solía ser la recepción definitiva de las obras.

Puntualizó como otro inconveniente que, en los casos precitados, al promitente comprador le era muy difícil hacer efectiva la garantía en su favor, porque para los efectos contractuales no existía incumplimiento puesto que, al no existir un plazo fatal para el cumplimiento de la obligación, sino que en la mayoría de los casos solo un compromiso de palabra para la entrega de un proyecto, la póliza de garantía o la boleta bancaria que se tomó en su favor, no se hacía exigible.

Asimismo, apuntó como otro problema el hecho de que las herramientas judiciales con las que contaba el promitente comprador para hacer efectivos los incumplimientos contemplados en la norma eran onerosos y de lato conocimiento, sea que se hicieran efectiva a través de la justicia ordinaria o por vía arbitral junto con normas abusivas en la redacción de las cláusulas de ciertos contratos de promesa que dejaban en una situación de desigualdad al promitente comprador frente a su contraparte.

## **b) Opiniones recibidas por la Comisión.**

### **1. Vicente Burgos Salas, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.**

Comentó que, en general, como Ministerio de Vivienda y Urbanismo estaban de acuerdo con el objeto de esta iniciativa en el sentido de que entendían que era necesario avanzar en estrategias que permitieran perfeccionar el artículo 138 bis de Ley General de Urbanismo y Construcciones atendido las diversas contingencias técnicas, tecnológicas y fácticas que habían transformado el mercado inmobiliario durante los últimos años, no obstante, advirtió que era menester revisar la redacción del texto normativo toda vez que el establecimiento de un plazo límite para celebrar el contrato de compraventa podría eventualmente perjudicar a los promitentes compradores en aquellos casos en que el proyecto no estuviera listo dentro de la fecha acordada inicialmente, puesto que, pese a la intención de ampliar el plazo los vendedores podían preferir ofrecer a un tercero la propiedad por un precio mayor.

### **2. Andrés Herrera Troncoso<sup>1</sup>, Director Nacional del Servicio Nacional del Consumidor.**

Detalló que el Servicio Nacional del Consumidor recibió entre los años 2019 y 2023, alrededor de 3.790 reclamos relacionados con dificultades asociadas a los contratos de promesa de compraventa y consignó que, de esas cifras, 93% correspondía a problemas de ejecución contractual. Esbozó que dichos problemas estaban relacionados fundamentalmente con el incumplimiento de las condiciones acordadas, las dificultades para finalizar o ejecutar la resolución de las promesas, retardos en la entrega, la posibilidad de poner término unilateral a los contratos y la existencia de cláusulas abusivas, entre otras.

Indicó que la mayoría de dichos reclamos decían relación con proveedores respecto de los cuales los consumidores tenían una gran asimetría, particularmente, inmobiliarias, constructoras o personas que se encargaban de la construcción de bienes inmuebles que, al momento de la celebración de la escritura, se encontraban en verde o en blanco dependiendo de sus características.

A su vez, puntualizó que, según los datos recabados por el Servicio, 40% de los reclamos presentados a los proveedores no tenían respuesta; en tanto, 27% era desfavorable para los consumidores, mientras que, 28%, les resultaban favorables.

Dicho esto, expuso que evidentemente en este ámbito existía un problema relacionado principalmente con el dinamismo del mercado inmobiliario, así como con las distintas modalidades de contratación a las que se sujetaban los consumidores.

En esa misma línea, consignó que, en el año 2023, el Servicio había publicado una circular interpretativa respecto de los contratos preparatorios la cual, si bien no era vinculante para el rubro inmobiliario, permitía definir ciertos aspectos relativos a la forma en que se debía entenderse la aplicación de la Ley del Consumidor en esta materia. En ese contexto, explicó que, si bien la Ley del Consumidor hacía referencia a las promesas de compraventa de viviendas, el Servicio entendía que, conforme con la jurisprudencia y la doctrina mayoritaria, las disposiciones de dicho cuerpo normativo también incluían al resto de los contratos preparatorios de forma general y no solo a los relativos a las referidas promesas, en razón de que estos constituían una única unidad jurídica con el contrato definitivo.

---

<sup>1</sup> Acompañó su presentación de un documento que se encuentra disponible en el siguiente sitio electrónico: [https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=320944&prmTipo=DOCUMENTO\\_COMISION](https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=320944&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION)

Asimismo, agregó que, de acuerdo a la opinión del Servicio, la Ley del Consumidor abarcaba en su protección al promitente comprador en calidad de contratante más débil y en la medida que se diera una relación de consumo con un proveedor profesional, podían quedar cubiertas las promesas de compraventa bajo el control de abusividad a la que estaban sujetos los contratos de adhesión.

Por este motivo y, de forma general, valoró la iniciativa en el sentido de explicitar que la legislación relativa a los consumidores era aplicable a los contratos preparatorios en un sentido amplio, dado que el boletín N°15.084-14, refundido con el 16793-14, consideraba la posibilidad de que dicha protección incluyera los contratos de reserva y todo acto u oferta que verse sobre la disposición futura de inmuebles, o bien, de alguna de sus unidades habitacionales, sin perjuicio, sugirió que la redacción de la norma dijera explícitamente que la Ley del Consumidor sería aplicable a todo tipo de acto jurídico o contrato preparatorio.

Por otro lado, sostuvo que en general el proyecto contenido en el boletín N°16.793-14 avanzaba en línea correcta en términos de rebajar los estándares de exigibilidad de la garantía que debía otorgar el promitente vendedor al momento de celebrar la promesa, beneficiando al promitente comprador, puesto que hacía referencia no sólo a obligaciones pendientes incumplidas, sino que también a la imputabilidad de dicho contratante separándose en adelante ambas causales, lo que implicaba que el promitente vendedor no pudiera excusarse del cumplimiento del contrato en razón de un hecho atribuible a un tercero.

Consideró positiva la modificación que se proponía en cuanto a establecer un plazo cierto respecto al momento en que se podía entender por fallida una determinada condición a la que estaba sujeta la celebración de un contrato de compraventa de un bien inmueble, más allá de que pudiera parecer extenso el plazo que se requería para hacer efectiva la celebración del contrato definitivo, atendido a que por aspectos de costo y oportunidad los promitentes compradores podrían no estar dispuestos a esperar un plazo de tres años que, incluso, podía ser renovable.

A su vez, manifestó conveniente que el procedimiento elegido para resolver las contiendas jurídicas que pudieran suscitarse en esta materia se siguiera ante los juzgados de policía local por medio del procedimiento para la protección individual y colectiva de los consumidores contemplado en la ley N°19.496, y no mediante el procedimiento sumario al que hacía alusión el proyecto de ley, debido que el primero era mucho más expedito y pro consumidor en su tramitación.

Por su parte, estimó adecuada la modificación que proponía el boletín N°15.084, en términos de extender la protección a otro tipo de bienes raíces además de las viviendas y locales comerciales, como eran las bodegas, estacionamientos o cualquier otra unidad respecto de la cual se hubiera pactado un contrato de promesa.

Finalmente, enfatizó que todos los contratos preparatorios en la medida que cumplieran con ciertos requisitos en términos de limitación del contratante más débil constituían contratos de adhesión y como tal, quedaban sujetos al control de abusividad que realizaba el organismo.

### **3. Solange Berstein Jáuregui<sup>2</sup>, Presidenta de la Comisión para el Mercado Financiero.**

Detalló que el organismo que representaba tenía a su cargo la supervisión de los bancos y aseguradoras como entidades que emitían boletas bancarias y pólizas de seguros,

---

<sup>2</sup> Acompañó su presentación de un documento que se encuentra disponible en el siguiente sitio electrónico: [https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=321043&prmTipo=DOCUMENTO\\_COMISION](https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=321043&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION)

lo que comprendía tanto la atención de reclamos de los asegurados y clientes financieros, como la fiscalización de las entidades emisoras de estos instrumentos. En esa línea, contextualizó que este proyecto de ley involucraba a las compañías de seguros como oferentes de pólizas de garantía que tenían por objeto caucionar los contratos de promesa de compraventa de viviendas, locales comerciales, oficinas, bodegas y estacionamientos, entre otras unidades, así como respecto del rol de las aseguradoras en cuanto a la protección de los promitentes compradores en lo que decía relación con el cumplimiento del contrato prometido.

Expuso que la institución que presidía era un organismo técnico y descentralizado, cuyo objetivo apuntaba a velar por el correcto funcionamiento, desarrollo y estabilidad del mercado financiero en beneficio de las personas, y puntualizó que su perímetro de supervisión abarcaba diversos rubros, dentro de los cuales destacó los fondos de pensiones, los bancos, las compañías de seguros, los fondos de inversión, los fondos mutuos y las cooperativas.

Asimismo, comentó que la entidad fiscalizaba a más de 7.000 entidades, lo que representaba 77% de los activos del mercado financiero del país, que equivalían a \$642.000.000.000 de dólares y detalló que, de esas cifras, las compañías de seguros constituían la segunda mayor industria en términos de activos, con 10% de las supervisiones.

En cuanto al proyecto de ley, recordó que el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones exigía, respecto de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles sin recepción definitiva en que el promitente vendedor era una inmobiliaria o constructora y en la que el promitente comprador hubiera anticipado todo o una parte del precio del inmueble, que los contratos fueran otorgados mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionados mediante póliza de seguros o boletas bancarias aceptada por el promitente comprador. Precisó que esa garantía debía ser incorporada al contrato en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por el promitente comprador para el caso en que el promitente vendedor no haya hecho entrega del inmueble dentro del plazo o condición establecido en la promesa.

Al mismo tiempo, agregó que esta garantía debía permanecer vigente hasta que el inmueble quedara libre de gravámenes referidos a obligaciones del promitente vendedor y hasta la inscripción de dominio en favor del promitente comprador.

Señaló que la misma norma establecía que los notarios públicos no podían autorizar estos contratos si no se constituía previamente la garantía y, además, detallaba -el artículo 138 bis- los casos en que dicha caución no era exigible, más concretamente, cuando la parte del precio pertinente hubiere sido depositada por el promitente comprador en ciertos instrumentos en favor del promitente vendedor.

Asimismo, indicó que dicha disposición también era aplicable a cualquier acto jurídico que implicara la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de un inmueble que no contara con recepción definitiva, salvo aquellos casos relacionados con las cooperativas y con los contratos de leasing habitacional -arriendo con opción de compra-.

Comentó que, en síntesis, el proyecto de ley boletín N°16.793-14 que modificaba el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con el objeto de otorgar mayor protección jurídica a los promitentes compradores de inmuebles previo a su recepción definitiva, establecía que el plazo para otorgar la compraventa no podía exceder de, a lo menos, 3 años desde la fecha del otorgamiento del contrato prometido, salvo estipulación en contrario, pudiendo prorrogarse de común acuerdo y prohibía al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para extender dicho plazo de forma unilateral.

En esa línea y, de manera ilustrativa, explicó que las pólizas de seguro se establecían en los contratos con el propósito de amparar los derechos del promitente comprador que hubiere realizado un anticipo del total o de una parte del precio de un bien raíz sin recepción final, lo que también era denominado como “compra en verde o en blanco”, lo que se encontraba regulado en el Código de Comercio, en el decreto supremo N° 1055 y en el oficio circular de la Comisión para el Mercado Financiero N° 972.

Agregó que dicha póliza correspondía a un seguro de garantía o caución, que no era a primer requerimiento, es decir, se necesitaba previamente la realización de una liquidación para configurar el siniestro y determinar, si correspondía o no, la cobertura respectiva. Detalló que esta caución garantizaba la restitución, al promitente comprador, de aquellas sumas de dinero que hubiere entregado como anticipo, en el evento en que el contrato de compraventa no fuera celebrado, o bien, cuando el inmueble no fuera inscrito a nombre del comprador por causas imputables al vendedor, siempre que se encontrara dentro del plazo prometido. Lo anterior, incluía que el inmueble estuviera libre de hipotecas, gravámenes y otros derechos, excepto los acordados en el contrato derivados de las obligaciones del comprador y de los reglamentos de copropiedad y servidumbres, en caso de que existieran.

Pormenorizó que la referida caución sólo cubría los riesgos que ocurrían durante la vigencia del contrato lo que quedaba estipulado expresamente en las condiciones particulares de la póliza.

Esbozó que el asegurado podía hacer efectiva la póliza hasta por un monto no superior a la suma asegurada, siempre que se cumplieran las siguientes condiciones:

- 1.- Incumplimiento del vendedor respecto del plazo o condición acordado en el contrato.
- 2.- Que el comprador haya notificado al vendedor, tan pronto como ocurriera el incumplimiento, mediante carta certificada, requiriéndole para que cumpliera el contrato caucionado o para que le restituyera la cantidad de dinero que hubiera pagado en razón de éste.
3. Que el vendedor no diera cumplimiento a cualquiera de estas obligaciones.

Consignó que, una vez cumplidas dichas condiciones, el promitente comprador requería el pago a la aseguradora, especificando el hecho que motivó el incumplimiento contractual y el monto de la indemnización solicitada y, a su vez, detalló que el contratante obligado a otorgar dicha caución era el promitente comprador.

Puntualizó que, durante el año 2023, la Comisión para el Mercado Financiero había recibido cerca de 20.883 reclamos por seguros, 47 de los cuales estuvieron referidos a este tipo de pólizas. Precisó que, a junio del año en curso, se habían recibidos 10.528, de ellos 44 correspondían a pólizas de venta en verde y aseveró que dichos requerimientos, por regla general, no se referían a la ausencia de plazos en la promesa de compraventa, sino que, frecuentemente, a problemas de información respecto de la cobertura de las pólizas.

En tal sentido, aseguró que los contratos de promesa no definían, como situaciones de incumplimiento de la inmobiliaria, la entrega defectuosa de la obra, por tanto, ese supuesto no era constitutivo de siniestro al amparo del seguro de caución accesorio a la promesa respectiva. De igual modo, detalló que en algunas de las reclamaciones recibidas los asegurados cuestionaban que la compañía no les restituyó los anticipos de precio, pese a que la inmobiliaria incurrió en cese de pagos o insolvencia, situación que no las eximía de dar cumplimiento a la ejecución de los proyectos.

Dicho lo anterior, opinó relevante establecer en la ley plazos límites para la celebración del contrato de compraventa ya que, al protegerse el anticipo del precio, disminuía automáticamente el riesgo para el promitente comprador, no obstante, indicó que se debía tener presente que el tiempo necesario para la recepción final no dependía sólo de la correcta y oportuna ejecución de las obras por parte de la inmobiliaria, sino que también de la respectiva municipalidad.

Asimismo, manifestó que sería conveniente que el proyecto estableciera un plazo máximo para el cumplimiento del contrato de promesa que operara por defecto y de forma supletoria a lo que pudieran estipular las partes para dar certezas a los promitentes compradores.

Finalmente, consignó que para la efectividad de la cobertura del seguro se requería de una cabal comprensión del alcance de la póliza y del procedimiento a seguir por parte del asegurado en caso de siniestro y, en razón de ello, planteó la conveniencia de incorporar en el texto alguna disposición que estableciera las características generales que debería contemplar la póliza para efectos de su cumplimiento.

El diputado **Ulloa** valoró la modificación que realizaba esta iniciativa en términos de otorgar un plazo límite para la celebración del contrato prometido, por cuanto permitiría frenar los abusos que se producían por parte de las inmobiliarias en cuanto a dejar condicionada la firma del contrato a un hecho futuro e incierto como era la recepción definitiva de las obras.

En ese sentido, consultó las razones por las cuales sería conveniente establecer un plazo límite para la celebración de los contratos definitivos de manera supletoria a la fecha que, eventualmente, pudieran estipular las partes.

Asimismo, consultó cual sería el mecanismo de resolución de conflictos más adecuado para conocer las contiendas jurídicas que se pudieran producir respecto de los contratos preparatorios que decían relación con la compraventa de inmuebles.

El diputado **Fuenzalida** preguntó cuál era la cantidad de pólizas de seguro que se otorgaban -en promedio- por año en nuestro país para asegurar el cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa.

La señora **Berstein** contestó que no manejaban datos específicos respecto de la cantidad de pólizas que se otorgaban anualmente para garantizar el cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa de inmueble.

El señor **Herrera** expuso que en Chile la adquisición de una vivienda por cualquier familia se había transformado en una operación jurídica bien compleja, que estaba compuesta por distintos tipos de actos, muchos de los cuales, no se encontraban expresamente regulados en nuestra legislación, como las compras en verde o en blanco.

Indicó que estas modalidades contractuales también resultaban, en muchas ocasiones, muy beneficiosas para los compradores desde el punto de vista de los precios, del financiamiento y de la elección de la unidad habitacional, entre otras ventajas, sin embargo, señaló que en estos contratos también se producían las mayores asimetrías entre las partes, en especial, cuando se trataba de cláusulas abusivas, por ello, sostuvo que era necesario avanzar en una mayor protección de los contratantes más débiles, que eran en este caso los promitentes compradores, sobre todo, en lo concerniente al control de abusividad de aquellos contratos preparatorios que quedaban condicionados a un hecho futuro, incierto e indeterminado y que dependían de la concurrencia de una multiplicidad de factores propios y externos en relación con las inmobiliarias.

Opinó que dicho control también debía abarcar la entrega de información por parte del promitente vendedor al consumidor, en especial, en lo relativo a la fecha cierta en que se entendería fallida o cumplida la condición establecida en el contrato, para ello, sugirió permitir a las partes pactar una condición suspensiva, pero bajo la obligación de que estuviera acompañada de un plazo límite para su verificación.

No obstante, calificó de complejo aplicar a todos las hipótesis en el plazo límite de 3 años que establecía el texto normativo para el cumplimiento de los contratos de promesa, puesto que, por una parte, podía resultar demasiado amplio para proyectos de construcción prontos a ser entregados o muy reducido para aquellas situaciones en que la venta se realizara en blanco, por lo cual, consideró pertinente que el texto incluyera algún tipo de distinción en ese sentido.

Por otro lado, esbozó que en la última reforma realizada a la ley N°19.496 se había establecido, de manera expresa y en las relaciones del consumo, el derecho de los consumidores a recurrir ante los tribunales de justicia y a todos los mecanismos alternativos de resolución de conflicto de manera voluntaria. A partir de ello, aseveró que cualquier contrato de adhesión -como era el caso de los contratos de promesa-, que circunscribiera la resolución de conflictos en esta materia única y exclusivamente a un juez arbitral, era contraria a la Ley del Consumidor.

Sin perjuicio de lo anterior, propuso someter la resolución de estos conflictos a la competencia de los juzgados de policía local y bajo las reglas de los procedimientos de interés individual y colectivo contemplados en la ley N°19.496, debido a su ágil y rápida tramitación y a que resultaban más pro consumidor al momento de resolver la controversia jurídica.

El diputado **Ulloa** preguntó si la Ley de Consumidor era aplicable a toda clase de contratos preparatorios o si, por el contrario, era necesario ampliar su cobertura en términos de protección.

El señor **Herrera** consideró positivas aquellas modificaciones legales que permitían dar una mayor aplicabilidad a la Ley del Consumidor, no obstante, señaló que dicho cuerpo legal operaba de manera supletoria a cualquier otra normativa que contemplara disposiciones en resguardo de los consumidores.

#### **4. Andrés Innocenti García<sup>3</sup>, ingeniero comercial.**

Comentó a modo de preámbulo, que su presentación estaría dividida en tres grandes aspectos: el primero, relativo al análisis de la forma en que funcionaba el mercado; el segundo, referido a algunas de las contingencias que ocurrían en esta materia y, el tercero, sugería mejoras a la legislación vigente que permitieran incentivar la competencia en el mercado y su transparencia, con énfasis en la protección del comprador de clase media.

Respecto a **la forma en que funcionaba el mercado**, expuso que durante el segundo semestre del año 2021 habían identificado la existencia de un grupo de personas de clase media que no podían comprar los inmuebles sobre los cuales previamente celebraron un contrato de promesa cuyos precios oscilaban entre las 2.500 y 4.500 unidades de fomento debido principalmente a dos motivos, el primero, por el surgimiento de algunas situaciones de caso fortuito o fuerza mayor como enfermedades, pérdida del trabajo, dificultades para la obtención de los créditos hipotecarios y/o cambios en las condiciones

---

<sup>3</sup> Acompañó su presentación de un documento que se encuentra disponible en el siguiente sitio electrónico: [https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmlID=319683&prmTipo=DOCUMENTO\\_COMISION](https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmlID=319683&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION)

crediticias del mercado y, el segundo, por la concurrencia de incumplimientos de las inmobiliarias en cuanto a la falta de garantías y plazos, entre otras.

Asimismo, aseveró que las familias arriesgaban gran parte de sus haberes en la celebración de los contratos de promesa de compraventa, toda vez que el pie exigido equivalía, en promedio, a 8 o 12 de sus rentas mensuales y detalló que la renta exigida a las familias para la obtención de un crédito hipotecario era incrementada en 50% de su valor inicial cada tres años por los bancos dificultando enormemente la materialización de los contratos de compraventa.

Por otro lado, manifestó que existían muchas situaciones en que las familias se veían enfrentadas a una notoria desventaja respecto de las empresas inmobiliarias por la concurrencia de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa. En razón a ello, puntualizó que se creó la organización “quieromipie” que había asesorado a más de 2.000 personas y representado a 335 clientes frente al accionar de las empresas inmobiliarias.

Comentó que, en promedio, las personas asesoradas por la entidad pagaban cerca de \$13.000.000 por el pie de una promesa de compraventa y agregó que la referida entidad había presentado dos solicitudes de interpretación ante el Servicio Nacional del Consumidor para aclarar si la ley N°19.496 era aplicable a dicho contrato, lo que fue confirmado por el organismo.

En lo que respecta al funcionamiento del mercado inmobiliario, consignó que, de acuerdo a una encuesta realizada por la organización, 63% de las personas firmaban las promesas de compraventa de bienes inmuebles con la pretensión de adquirir la casa propia; 28% con la intención de mejorar sus ingresos al momento de la vejez y 5% para heredárselo a sus hijos, mientras que 4% lo hacía con un fin diverso a los mencionados, por ejemplo, de tipo comercial o industrial.

En ese contexto, aseveró que la celebración de los contratos de promesa generaba una serie de beneficios a los compradores debido que les permitía fijar el precio de la compraventa con anterioridad a su celebración, pagar el pie de la propiedad en cuotas –el cual por regla general oscilaba entre el 10% al 20%- y disponer del tiempo necesario para la realización de los trámites destinados a la obtención del crédito hipotecario y a las inmobiliarias les facilitaba la recaudación de recursos para la terminación de los proyectos, les permitía acotar los tiempos de venta de las unidades habitacionales desde la recepción final de las obras y respaldar ante los bancos e inversionistas el interés en las viviendas. En tanto, señaló que para la economía nacional los contratos de compraventa contribuían a generar una mayor certeza en la inversión, nuevos puestos de trabajo y una mejor recaudación fiscal.

En el mismo sentido, explicó que el antiguo modelo de mercado estaba conformado por tres actores relevantes: el cliente o comprador, la empresa inmobiliaria y la notaría que legalizaba el trámite respectivo, lo que difería totalmente del escenario que se presentaba actualmente, puesto que a partir de la pandemia del Covid-19 se comenzó a masificar la incorporación de nuevas tecnologías en materia de captación de personas y en la realización de los tramites notariales como, por ejemplo, a través de las firmas electrónicas y los denominados “brókers” o salas de venta digitales. En consecuencia, aseveró que en la actualidad en el mercado inmobiliario participaban cuatro actores relevantes: el cliente, la empresa inmobiliaria, los “brókers” y las notarías o quien legalizaba digitalmente los documentos.

Manifestó que los referidos procesos de digitalización habían significado un gran aporte al funcionamiento del mercado de la vivienda en cuanto a los volúmenes de atención, dado que permitió ampliar la captación de personas mediante la utilización de redes sociales

y la creación de cursos gratuitos de inversión inmobiliaria, siendo el 60% de las ventas atribuibles a la participación de los “brókers”.

Asimismo, esbozó que el 70% de los contratos de promesa de compraventa que se celebraban en nuestro país eran legalizados a través del empleo de la firma electrónica avanzada y que, a su vez, 50% de ellas no requirió de la aprobación de un notario, no obstante, advirtió que estas promesas firmadas digitalmente sin la autorización de un notario presentaban un serio problema relacionado con el otorgamiento de dichos contratos sin garantías, lo cual representaba un gran inconveniente a propósito de los incumplimientos contractuales en que pudieran incurrir las empresas inmobiliarias en cuanto a los plazos, la calidad y el desarrollo de los proyectos de construcción, así como frente a los posibles riesgos administrativos que pudieran afectar la ejecución de los mismos.

En cuanto al **levantamiento de contingencias**, esgrimió que cerca del 90% de los contratos de promesa no tenían fecha de entrega certera, toda vez que esta quedaba sujeta a una condición suspensiva que dependía de la concurrencia de un hito que, generalmente, decía relación con la época en que se otorgaba la recepción municipal de las obras, por lo que, en el caso de que este hecho no se produjera, no podrían hacerse efectivas las garantías. Aseguró que esta situación dejaba en un plano de asimetría y desprotección a los compradores y a los oferentes del mercado que incorporaban plazos certeros en sus promesas de compraventa en comparación con las empresas inmobiliarias que no cumplían con dicha exigencia toda vez que dada la condición suspensiva que sujetaba su aplicación, muy difícilmente estarían expuestas a incumplir sus contratos y, por ende, a incurrir en el pago de las respectivas garantías.

A su vez, hizo presente que la resolución de los conflictos que pudieran surgir en esta materia, por regla general, estaban sujetadas a una cláusula arbitral que transformaba en onerosa y de largo aliento su tramitación. Lo mismo indicó, ocurría con aquellas disputas que surgían cuando sucedía una situación de caso fortuito o fuerza mayor que afectaba a los promitentes compradores.

Debido a lo expuesto consideró adecuada las modificaciones que proponía esta iniciativa al artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sobre **mejoras en la legislación vigente**, afirmó que el actual modelo de mercado presentaba algunos inconvenientes relacionados con la inclusión de cláusulas en las promesas de compraventa que otorgaban mandatos irrevocables del promitente comprador a las empresas inmobiliarias, por ejemplo, respecto de la facultad de resciliar unilateralmente los contratos, lo cual indicó era mejorado en el proyecto de ley.

Esbozó que otro problema relevante tenía que ver con la celebración de contratos de promesa de compraventa a través de firmas electrónicas avanzadas sin las respectivas garantías, por ello, sugirió que el proyecto contemplara algún tipo de mecanismo de verificación que permitiera corroborar el otorgamiento de éstas.

Agregó que otra falencia decía relación con las coberturas de las pólizas que cubrían las respectivas garantías, debido a que estaban limitadas únicamente al hito o fecha en que ocurría la recepción final de las obras, quedando excluidos todos los saldos que se hubieran pagado con ocasión del contrato de promesa, en razón a ello, consideró prudente que se incorporara dicho aspecto dentro de la tramitación de esta iniciativa.

Por otra parte, esgrimió que era menester que el proyecto de ley incluyera algunas normas que permitieran resolver los vacíos legales que se presentaban en torno a la obligatoriedad de caucionar las promesas después de la recepción final de las obras, toda vez que existían muchos proyectos que se vendían con entrega inmediata, en donde las

partes firmaban un contrato de promesa junto con el arrendamiento del inmueble por mientras se terminaba de pagar el pie.

Consideró importante mejorar la regulación y fiscalización de los denominados brókers en cuanto a la información que entregaban a los clientes, sobre todo, en cuanto a los riesgos de no poder comprar la propiedad y al sobreendeudamiento crediticio.

Puntualizó que como organización entendían que era menester que se realizaran las siguientes adecuaciones en el proyecto de ley:

1.- En el inciso primero del actual artículo 138 bis, agregar a continuación de la palabra “oficinas,” la frase “bodegas, estacionamientos y terrenos con destino habitacional, en su primera transferencia” y suprimir la expresión “que no cuenten con recepción definitiva”; con el propósito de ampliar los espacios contemplados en la ley; incluir las promesas de compraventa celebradas junto a contratos de arrendamiento a través de la incorporación de la oración “, en su primera transferencia”. y evitar que la aplicación de esta normativa quedara limitada a la recepción definitiva.

2.- Hizo presente la conveniencia de intercalar entre la frase “, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario” y antes de la expresión “y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria”, la oración “o entidades certificadoras de firma electrónica”; con el propósito de que las referidas entidades certificadoras tuvieran la responsabilidad de autorizar los contratos de promesa firmados digitalmente y, además, verificar el otorgamiento de las respectivas garantías.

3.- Sugirió a continuación de la frase “, para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos,” y antes del punto seguido, intercalar la expresión “y a las obligaciones de restitución del anticipo que correspondan según lo establecido en el contrato de promesa”, para incluir dentro de la cobertura de las pólizas de seguros las cantidades que hubieran pagado como anticipo los promitentes compradores.

4.- Respecto al párrafo que se pretendía incorporar en la parte final del inciso primero del artículo 138 bis, sugirió reemplazarlo por el siguiente texto: “Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente y aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición, este deberá establecer un plazo máximo para celebrar la compraventa definitiva, en su omisión, este plazo será de 3 años contado desde la celebración del contrato de promesa. Dicho plazo podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo mediante un anexo de contrato de promesa, quedando prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo”, con el propósito de que el plazo de tres años fuera subsidiario a la fecha que fijan las inmobiliarias en las promesas y, además, para prohibir la inclusión de cláusulas abusivas que faculten a las inmobiliarias para prorrogar dicho plazo unilateralmente, sujetando su ampliación a la celebración de un anexo de contrato.

5.- En cuanto al inciso segundo del actual artículo 138 bis, sugirió intercalar, a continuación de la expresión “Los notarios públicos” y antes de la frase “no autorizarán los contratos de promesa de compraventa a que se refiere el inciso anterior si no se ha constituido la garantía a favor del promitente comprador.”, la oración “o entidades certificadoras de firma electrónica”, con el propósito de que las entidades certificadoras asumieran la responsabilidad de verificar el otorgamiento de las respectivas garantías, cuando los contratos de promesa hayan sido suscritos mediante firma electrónica avanzada.

6.- En relación al inciso final del artículo 138 bis, opinó prudente agregar a continuación de la palabra “oficina,” la frase “bodegas, estacionamientos y terrenos con destino habitacional, en su primera transferencia” y suprimir la oración “que no cuente con

recepción definitiva”, en coherencia con las modificaciones propuestas en el inciso primero de esta disposición normativa y con el objeto de ampliar la regulación de la norma a los contratos celebrados respecto de bodegas, estacionamientos y terrenos con destinos habitacional y para incluir las promesas de compraventa con arrendamiento de inmueble y evitar que su aplicación quede limitada a la recepción definitiva.

7.- Sugirió agregar a continuación de la frase “En todo caso, las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a las compraventas de viviendas, locales comerciales, oficinas,” la oración “bodegas, estacionamientos y terrenos con destino habitacional”, a fin de armonizar el texto normativo con las modificaciones propuestas en el inciso primero del artículo 138 bis.

El diputado **Ulloa** consideró imperioso que este proyecto regulara la asimetría que existía en la celebración de las promesas de compraventa de bien inmueble entre los promitentes compradores y las empresas inmobiliarias, especialmente, en lo relativo a asegurar la inclusión de garantías en los contratos firmados electrónicamente sin la autorización de un notario, y en lo concerniente a la ampliación de las coberturas de las pólizas respectivas.

En base a ello, preguntó los aspectos que quedaban contemplados actualmente en los seguros contraídos respecto de las promesas de compraventa y, a su vez, la forma en que se podía verificar el otorgamiento de las garantías en aquellos contratos firmados electrónicamente sin la autorización de notario.

Asimismo, consultó por un mecanismo adecuado para solucionar las anomalías que se presentaban en torno a las cláusulas que condicionaban el plazo de cumplimiento del contrato de promesa a la época en que se otorgaba la recepción final de las obras.

La señora **Michelle Venthur Candia, abogada**, expresó que esta pregunta debía ser abordada bajo distintas áreas, puesto que, por una parte, la falta de garantías podía ser tratada sobre la base de la incorporación de un tipo penal; en tanto, lo relativo a la cobertura de los seguros, mediante alguna adecuación en el ámbito comercial y lo relacionado con las condiciones suspensivas, a través de una modificación legal que regulara su aplicación en los contratos de promesa de compraventa.

El señor **Innocenti** explicó que la legislación actual solo obligaba a las pólizas a entregar un adelanto bajo la condición de que no se hubiera verificado el hecho que hacía exigible la celebración de la compraventa, sin embargo, advirtió que existían casos en que, pese a haberse cumplido el hito o plazo señalado en la promesa, el promitente comprador no podía adquirir la propiedad y frente a dicho escenario, el seguro no cubría la devolución de los dineros pagados a las inmobiliarias con ocasión del contrato.

El señor **Paolo Moreno Rodríguez, abogado**, hizo presente que existían situaciones en que los promitentes compradores realizaban pagos por adelantado para la adquisición de la propiedad, incluso superiores a los montos exigidos en el pie, los cuales, sin embargo, no estaban cubiertos por las pólizas de seguro, lo que podía traer como consecuencia que las inmobiliarias no reintegraran esas cantidades a las personas una vez producida la resolución del contrato. En razón a ello, recalcó la necesidad de incluir alguna norma que permitiera ampliar la cobertura de las pólizas de seguro respecto de los montos que hubiera pagado el promitente comprador por adelantado y que excedieran las cantidades que el contrato haya establecido como multa o cláusula penal para el caso de incumplimiento.

##### **5. Jorge Venthur Candia, abogado.**

Sostuvo que, por regla general, las inmobiliarias estaban presentando problemas para terminar los proyectos de construcción dentro del plazo establecido para su ejecución, lo cual derivaba en que la condición o plazo que hacía exigible la suscripción del contrato de compraventa demorara algunos años en ocurrir, lo que, a su vez, podía generar un cambio de circunstancias económicas del promitente comprador que le impidiera continuar con la compra de la propiedad, ya fuera por enfermedad, cesantía, por una nueva carga familiar, o bien, debido a la no aprobación de una solicitud de crédito hipotecario, entre otras.

En virtud de ello, consideró necesario contemplar una ampliación de la cobertura de los seguros respecto de las cantidades pagadas por adelantado por los promitentes compradores, así como abordar una solución mixta manteniendo los hitos de verificación de las condiciones suspensivas acompañándolas de un plazo límite y cierto para el cumplimiento de los contratos, lo cual, de cierto modo, era recogido en esta iniciativa.

El diputado **Fuenzalida** preguntó cuál era el mecanismo más adecuado para evitar la realización de contratos de promesa sin garantía, cuando estos eran firmados digitalmente y sin la autorización de un notario y, además, consultó si los porcentajes señalados en la presentación correspondían a un dato de carácter general, o bien, a los resultados de una encuesta interna desarrollada por la organización.

Asimismo, consultó por la cantidad de promesas de compraventa que estaban condicionadas a un hito incierto para su cumplimiento en nuestro país, y su proporción en comparación a las suscritas bajo un plazo fijo.

La señora **Michelle Venthur** contestó que en lo que respecta a la inclusión de mecanismos para evitar la celebración de contratos de promesa sin garantía, se debía considerar que actualmente ya existían tipos penales relacionados con esta conducta, más concretamente, en los artículos 467 –estafa- y 470 –defraudaciones varias- del Código Penal y en la ley N° 21.595, sobre delitos económicos, siendo prudente, en este caso, incluir en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que el otorgamiento de un contrato de promesa de compraventa de bien raíz por parte de las empresas inmobiliarias, sin la respectiva garantía, sería sancionado de acuerdo a los tipos penales descritos en dichos artículos.

Señaló que, según los datos recabado de forma interna por la organización, alrededor de 50% de los contratos de promesa celebrados con firma electrónica avanzada no contaban con el otorgamiento de la garantía exigida en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo cual exponía a los promitentes compradores de clase media a ser víctimas de un eventual delito de estafa o de alguna defraudación tipificada y sancionada en la Ley de Delitos Económicos.

El diputado **Fuenzalida** consultó acerca de los costos que implicaba para los promitentes compradores iniciar un litigio en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

El señor **Innocenti** respondió que el solo inicio de un juicio arbitral significaba para las partes un costo aproximado de \$2.500.000, sin considerar los gastos en notificaciones, en representación judicial y las costas procesales.

El señor **Moreno** complementó que además existían muchos contratos de promesa que establecían dentro de sus cláusulas la obligación de iniciar un proceso de mediación previa ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, lo cual elevaba aún más los costos del juicio.

El señor **Jorge Venthur** detalló que aproximadamente 90% de las inmobiliarias realizaban sus contratos de promesa sobre la base de una condición suspensiva que

dependía de la verificación de un hito que era la recepción final de las obras del proyecto, pero sin fijar un plazo fijo límite para su cumplimiento, lo que obedecía al hecho de que el otorgamiento de las pólizas y la inclusión de plazos fijos encarecían los costos de los proyectos, por ello, muchas de las empresas inmobiliarias optaban por establecer promesas bajo una condición suspensiva que dependía de un hito incierto. Es más, recordó que la incorporación de las garantías en estos contratos había derivado en la casi desaparición de las formas de financiamiento relacionadas con los capitales preferentes y las notas estructuradas, las cuales cubrían todos los aspectos del contrato, a diferencia de lo que ocurría actualmente con la caución exigida en el artículo 138 bis que solo abarcaba hasta el evento de que la promesa no se hubiera cumplido dentro del plazo pactado, o bien, cuando se hubiere verificado la condición establecida por el promitente vendedor, quedando excluidos de su aplicación los casos fortuitos y de fuerza mayor que pudieran afectar al promitente comprador y las eventuales liquidaciones forzosas o voluntarias que pudieran sufrir las empresas inmobiliarias.

#### **6. Jaime Mozó Ballace<sup>4</sup>, Vicepresidente Nacional de la Cámara Chilena de la Construcción.**

Manifestó que como gremio pretendían que los contratos de promesa fueran justos y equilibrados entre las partes con condiciones claras desde un inicio de la relación comercial y con una fecha cierta para la celebración del contrato de compraventa definitivo. Pero, al mismo tiempo, señaló que entendían que el plazo límite para el cumplimiento de las promesas no podía estar establecido en la ley, dado que se trataba de un acuerdo entre el promitente comprador y el promitente vendedor en el que ambos tenían un interés común de celebrar el contrato lo antes posible y porque correspondía a una fecha que dependía necesariamente de la recepción definitiva del proyecto por las Direcciones de Obras Municipales lo que, a su vez, funcionaba de acuerdo al tamaño del proyecto y a las características del organismo encargado de su tramitación, lo que transformaba en extremadamente difícil establecer un guarismo común que permitiera representar fielmente el tiempo de tramitación de los proyectos.

Criticó que el proyecto de ley asumiera que la demora en el tiempo de cumplimiento de las promesas se debía exclusivamente al promitente vendedor en circunstancia que ambos contratantes tenían intereses alineados en la celebración de la compraventa definitiva en el menor tiempo posible.

Por otro lado, indicó que los artículos 138, 138 bis y 145, entre otros, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establecían la imposibilidad de celebrar ciertos actos sin la urbanización recibida, la obligación de resguardar mediante una póliza el pago de una parte o del total del precio pagado como anticipo y la prohibición de habitar el inmueble previo a la recepción definitiva.

Asimismo, detalló que la normativa actual contemplaba resguardos para el promitente comprador toda vez que existían sanciones a la infracción de las disposiciones antes mencionadas y, además, porque las inmobiliarias tenían la obligación de caucionar a través de pólizas o boletas de garantía, la entrega de todo o parte del precio anticipado por el promitente comprador con ocasión del contrato.

Esbozó que la legislación también contemplaba algunos mecanismos en la Ley del Consumidor para la determinación de eventuales situaciones abusivas en los contratos y para los incumplimientos en la adjudicación de la vivienda, destacándose el artículo 12 que establece un deber para el proveedor -en este caso las empresas inmobiliarias- de respetar los términos, condiciones y modalidades ofrecidas o convenidas con el consumidor en la

---

<sup>4</sup> Acompañó su presentación de un documento que se encuentra disponible en el siguiente sitio electrónico: [https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=322244&prmTipo=DOCUMENTO\\_COMISION](https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=322244&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION)

entrega del bien. Aseveró que los contratos de promesa de compraventa incorporaban dichas cláusulas en favor de ambas partes y que, además, mientras antes se celebraban permitían otorgar mejores condiciones comerciales y posibilitaban el pago del pie en cuotas junto con servir como una adecuada garantía para un mejor financiamiento del proyecto.

A su vez, señaló que en caso de incumplimiento podrían generarse situaciones de abuso, frente a las cuales los eventuales afectados disponían de diversos mecanismos jurídicos para hacer valer sus derechos como los seguidos ante el Servicio Nacional del Consumidor y la variada jurisprudencia judicial que existía en esta materia.

Enfatizó que como gremio promovían la transparencia, las buenas prácticas y la comunicación oportuna -y de la mejor manera- al promitente comprador respecto de las condiciones comerciales y plazos involucrados en el contrato, para lo cual le hacían valer toda la regulación dispuesta a su favor.

En ese sentido, sostuvo que era necesario acelerar la ocurrencia de la recepción definitiva e indicó que ello dependía de los actos de autoridad que impedían la ejecución adecuada de los proyectos, es decir, de los procedimientos administrativos relativos a las autorizaciones y permisos, por ello, señaló que cobraba especial relevancia la aprobación de aquellos proyectos de ley relacionados con las autorizaciones sectoriales y con el funcionamiento de las Direcciones de Obras Municipales.

Asimismo, opinó que la fecha máxima de entrega de los proyectos debería estar considerada en la promesa de compraventa en función de la información aportada por la empresa inmobiliaria, la cual indicó, debía ser conocida previamente por el promitente comprador y debidamente establecida en todos los documentos relacionados con la venta de la respectiva unidad habitacional.

Del mismo modo, consideró que los períodos de tiempo que alteraban la ejecución del proyecto como suspensiones, casos fortuitos, fuerza mayor, acto de autoridad u otros, no debían computarse para efectos de contabilizar los plazos de entrega.

Consideró fundamental para validar y fortalecer los contratos de promesa de compraventa de bien raíz, tener presente la realidad individual de cada proyecto y establecer plazos justos, equilibrados y conocidos por el promitente comprador al momento de iniciarse el vínculo contractual. En tanto, advirtió que la incorporación de un plazo límite de tres años para la entrega de los proyectos, como lo proponía la iniciativa en estudio, podía afectar el acceso a la vivienda de muchas familias debido a que requerían un tiempo prudente para juntar el pie y para generar mejores condiciones económicas que les permitieran obtener un crédito hipotecario.

Finalmente, indicó que también debía tomarse en consideración los excesivos períodos de tiempo que demoraba la tramitación de las gestiones que se realizaban ante notarios y conservadores y, en base a ello, sugirió incluir algún tipo de indicación que permitiera reducir los plazos que se contemplaban sobre el particular.

El diputado **Ulloa** coincidió con la necesidad de incluir en los contratos plazos justos, equilibrados y certeros para la determinación del momento en que se haría efectivo el cumplimiento de la promesa y, sobre la base de ello, preguntó qué tipo de plazo sería conveniente incluir en el texto para efectos de ser considerado justo y equilibrado.

El señor **Mozó** contestó que los plazos debían establecerse en razón al tamaño y a las características del proyecto, pero advirtió que nunca debería ser inferior a cuatro años.

El diputado **Cristián Araya** esbozó que la gran traba en esta materia decía relación con la excesiva burocracia que se presentaba tanto en las Direcciones de Obras

Municipales como en otras reparticiones públicas al momento de avanzar con los procedimientos administrativos urbanísticos, por ello, recalcó que era importante avanzar con aquellas propuestas legislativas que buscaban disminuir los plazos de tramitación de estas gestiones y, además, incluir algún tipo de medida disciplinarias para quienes fueran responsables de dichas dilaciones injustificadas de tiempo.

El diputado **Fuenzalida** recordó que se estaba discutiendo en el Senado, en segundo trámite constitucional, el proyecto de ley que Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de plazos y sanciones por incumplimiento, correspondiente al boletín N° 15534-14, que resolvía los problemas relacionados con el fenómeno de la permisología en el ámbito de los procedimientos administrativos urbanísticos, en especial, desde el punto de vista de la gestión de las Direcciones de Obras Municipales y del resto de las entidades públicas que participaban de dicha tramitación.

#### **7. Carlos Swett Muñoz<sup>5</sup>, Presidente de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales.**

Expresó que en cualquier proyecto inmobiliario era normal que, antes de su terminación, se celebraran contratos de promesa de compraventa, lo que representaba varias ventajas para el futuro adquirente y para quien desarrollaba el proyecto dado que el promitente comprador obtenía, por lo general, un descuento sobre el precio de la venta y se beneficiaba con la plusvalía que podía producirse durante la ejecución del proyecto, en tanto, la inmobiliarias o constructoras que vendía en verde reducían su riesgo de venta puesto que aseguraban a sus futuros adquirentes mientras desarrollaban la construcción disminuyendo, además, el costo financiero del proyecto con los recursos recibidos de manera anticipada.

Explicó que antes de la dictación de la ley N° 19.932 los promitentes compradores que anticipaban parte o la totalidad del precio al promitente vendedor que posteriormente caía en quiebra o insolvencia o no concluía el proyecto, perdían el anticipo pagado con ocasión de la celebración de la promesa de compraventa, no obstante, con la aprobación de la citada ley los anticipos de dinero quedaron garantizados mediante instrumentos que, principalmente, consistían en una boleta bancaria de garantía o en una póliza de seguro, que tenía el efecto de asegurar la restitución de los dineros pagados anticipadamente por el promitente comprador.

Afirmó que en ese contexto esta iniciativa proponía modificaciones al artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones agregando que, sin perjuicio de que el contrato de promesa estuviera sujeto a una condición, el plazo para otorgar la compraventa definitiva no podría exceder de a lo menos a 3 años contados desde la fecha de otorgamiento del contrato prometido, salvo estipulación en contrario, permitiéndose a las partes, dentro de la autonomía de la voluntad, prorrogarlo de común acuerdo, quedando prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato de forma unilateral, evitando la inclusión de cláusulas que habitualmente eran utilizadas en beneficio del promitente vendedor y en perjuicio del promitente comprador.

Comentó que otro aspecto importante que incorporaba la iniciativa tenía que ver con facilitarle el procedimiento judicial al promitente comprador, disponiéndose que los incumplimientos relacionados con el artículo 138 bis se sujetarían a la reglas del procedimiento sumario regulado en los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, siendo competente para conocer el juez de letras de la comuna o agrupación de comunas en que se encontrara ubicado el inmueble objeto de la promesa.

---

<sup>5</sup> Acompañó su presentación de un documento que se encuentra disponible en el siguiente sitio electrónico: [https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=322343&prmTipo=DOCUMENTO\\_COMISION](https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=322343&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION)

Recordó que la ley N°20.007 liberó la exigencia de la garantía señalada a los contratos regidos por la Ley General de Cooperativas y al leasing inmobiliario regulado, este último, por la ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compra.

Por otro lado, en cuanto al papel de los notarios, afirmó que este artículo evidenciaba la importancia de la labor que se les encargaba lo que era habitual cuando se quería velar por el cumplimiento de ciertas obligaciones que se debían respetar en los contratos. Lo anterior porque al establecerse el deber de que las promesas de compraventa fueran otorgadas mediante instrumentos privados autorizados ante notario y al incorporarse la obligación a estos de no autorizar dichos contratos si no se hubiese constituido la garantía en favor del promitente comprador, el notario pasó a constituirse en un contralor del cumplimiento de la caución en aquellos casos en que el promitente comprador hubiera pagado una parte o el total del precio acordado al momento de suscribir el contrato.

Sin embargo, hizo presente que desgraciadamente y, pese a la aplicación de los criterios expuestos, la práctica generó un subterfugio para eludir el otorgamiento de la garantía que consistía en dejar constancia expresa en la promesa de compraventa que, al momento de su celebración, el promitente comprador no había anticipado suma alguna al promitente vendedor. De esa forma, como no existía un pago que garantizar, el notario autorizaba las firmas estampadas en la promesa, sin infringir lo dispuesto en el artículo 138 bis y explicó que, sobre la base de este subterfugio, las partes convenían o las empresas sugerían a los promitentes compradores pagar con posterioridad a la firma de la promesa o establecer en el mismo contrato pagos para una fecha posterior y, de esa manera, eludir la obligación del promitente vendedor de garantizar el anticipo pagado.

Entonces, esbozó que dicha situación generaba una falencia que decía relación con que los anticipos entregados con posterioridad a la firma de la promesa no quedaban caucionados en la forma que establecía la ley y, por ello, propuso que el proyecto apuntara a garantizar todos los pagos que se efectuaran como anticipos y no solo los que se realizaran de manera previa a la suscripción del contrato.

En síntesis, expresó su acuerdo con la idea matriz del proyecto atendido a que apuntaba a corregir los problemas generados en la aplicación práctica del artículo 138 bis al inhibir la posibilidad de introducir cláusulas abusivas en los contratos y al facilitar la exigibilidad de la devolución de los pagos efectuados por el promitente comprador y los mecanismos para demandarlos al incluir dicha causal dentro de las acciones contempladas en el procedimiento sumario regulado en el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de ello, insistió que esta era una buena oportunidad para incorporar una disposición que obligara a los promitentes vendedores a garantizar todos los anticipos que realizaran los promitentes compradores antes de la celebración del contrato prometido tanto al suscribir la promesa de compraventa como aquellos que se efectuaran con posterioridad, a través de una póliza de seguro, boleta de garantía bancaria u de otro mecanismo similar.

El diputado **Ulloa** preguntó si la Asociación de Notarios tenía alguna sugerencia o propuesta para fiscalizar el cumplimiento de las garantías en aquellos contratos de promesa de compraventa suscritos a través de firmas electrónicas avanzadas sin la autorización de un notario público.

El señor **Swett** explicó que las firmas electrónicas avanzadas eran utilizadas por los notarios solo con el propósito de refrendar las copias y documentos, pero advirtió que no estaban autorizadas respecto de las partes. Asimismo, consignó que se estaba tramitando un proyecto de ley en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento de esta Corporación que autorizaba el uso de ese tipo de firmas, pero solo en cuanto a la suscripción de documentos que no implicaran consecuencias patrimoniales para las partes manteniéndose en el resto de los casos la firma presencial.

El diputado **Fuenzalida** expresó que el gran problema en esta materia decía relación con que algunos brokers inmobiliarios suscribían sus contratos de promesa de compraventa a través de firmas electrónicas avanzadas, para de esta forma, eludir la autorización notarial y, por ende, el control en cuanto al otorgamiento de la garantía exigida en el artículo 138 bis y consultó la postura de la Asociación en este sentido.

El señor **Swett** indicó que, si bien compartían la necesidad de la modernización digital en la suscripción de los actos notariales, como ministros de fe entendían que lo más importante era resguardar la certeza y la seguridad jurídica y en ese contexto, detalló que como organización solicitaron un pronunciamiento a la Corte Suprema respecto de la situación de la empresa autofact, en lo que decía relación con la suscripción de contratos a través de plataformas digitales, lo que derivó en la dictación del auto acordado N°826-2016, sobre el uso de medios tecnológicos, por medio del cual se les prohibió a todas las notarías del país realizar tramitaciones con dichas aplicaciones.

Por último, manifestó que estaban de acuerdo con la implementación de la firma electrónica avanzada, pero solo respecto de actos que no implicaran consecuencias patrimoniales para terceros, manteniéndose en el resto de los casos la presencialidad.

La diputada **Nuyado** preguntó cómo se podría mejorar las medidas de seguridad respecto de los eventuales fraudes que pudieran ocurrir en relación con la utilización de las firmas electrónicas.

El señor **Swett** esbozó que la gran mayoría de las notarías y conservadores del país contaban con un servidor de internet preparado para enfrentar ataques cibernéticos y problemas de autenticación, sin embargo, insistió en que la utilización de las firmas electrónicas y de las plataformas digitales debía quedar circunscrita a las actuaciones que no generaban consecuencias patrimoniales para terceros.

#### **8. Mario Álvarez Sabrá<sup>6</sup>, Presidente de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales.**

Aclaró que la ley obligaba a las inmobiliarias a caucionar todos los montos que se recibían previo a la compraventa y no solo las cantidades que se entregaban a la fecha de la firma del contrato de promesa. Asimismo, explicó que se realizaba un plan de pago entre las inmobiliarias y el cliente en el que se establecía un pie en cuotas y se entregaba la póliza de seguro en verde, con expresa mención de los montos que restaban por cancelarse, lo que hacía que todos los anticipos quedaran cubiertos por la garantía.

En lo que respecta al contenido del proyecto de ley, señaló que compartían el diagnóstico en torno a la necesidad de corregir falencias que mantenía la ley actual respecto de la regulación de las promesas de compraventa, en especial, en cuanto a la asimetría entre las inmobiliarias y los promitentes comparadores e indicó que consideraban razonable que estos contratos tuvieran un plazo límite para ser cumplidos, no obstante, sostuvo que en la práctica era difícil que ese plazo fuera igual para todos los proyectos habitacionales dado que se presentaban grandes complejidades externas que tenían que ver con los problemas de financiamiento de los proyectos que dificultaban su ejecución.

De igual forma, opinó que el plazo de tres años que establecía el texto normativo no representaba la realidad del mercado inmobiliario puesto que solamente el periodo de preventa de un proyecto podía durar entre uno a dos años sumados la disminución de la cantidad de viviendas que se vendían actualmente en nuestro país. Precisó que la banca solicitaba la realización de preventas, incluso antes del inicio de las obras, para entregar los

---

<sup>6</sup> Acompañó su presentación de un documento que se encuentra disponible en el siguiente sitio electrónico: [https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=322230&prmTipo=DOCUMENTO\\_COMISION](https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=322230&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION)

fondos destinados para la construcción de los proyectos habitacionales y consignó que normalmente alcanzaban entre 15% y 20% del valor del proyecto, sin que, en el escenario de preventa, existieran certezas respecto al periodo de inicio de la construcción del proyecto ni menos de la fecha en que se obtendría la recepción municipal.

El diputado **Fuenzalida** preguntó si los porcentajes de las preventas que exigían los bancos para el financiamiento de los proyectos correspondían al valor del mismo, o bien, a la cantidad de unidades habitacionales vendidas.

El señor **Álvarez** contestó que esa exigencia dependía de cada banco, dado que en muchas oportunidades lo era respecto de la cantidad de unidades habitacionales mientras que, en otras, lo era en relación a un porcentaje de los ingresos del proyecto.

Puntualizó que otro factor importante tenía que ver con el fenómeno de la “permisología” atendido a que los proyectos se veían enfrentados a muchas situaciones estructurales y coyunturales que afectaban y retrasaban los plazos contemplados para su desarrollo y entrega. A modo de ejemplo, detalló que un estudio de proyectos DS19 realizado por la Asociación que representaba concluyó que el plazo promedio de construcción post pandemia, incluida la obtención de la recepción municipal, bordeaba los treinta y ocho meses, lo cual superaba el plazo de tres años que establecía este proyecto.

Agregó que la tramitación previa a la recepción definitiva también incluía una serie de gestiones administrativas como los Informe de Mitigación de Impacto Vial, la factibilidad de los servicios sanitarios y de electricidad y, en algunos casos, el sistema de evaluación de impacto ambiental, los que demoraban los plazos de ejecución de los proyectos. Además, comentó que los proyectos de vivienda subsidiada como era el caso de los DS19 eran objeto de una segunda recepción realizada por el Servicio de Vivienda y Urbanización, la que podría demorar unos seis meses en promedio, a continuación, seguía la emisión de subsidios por parte del mismo organismo que podía tomar entre dos o tres meses más sumado a que en estos proyectos habitacionales participaban muchas instituciones en el proceso de recepción, lo cual podía afectar los plazos de entrega de las viviendas.

Así también, indicó que los plazos de recepción final variaban entre las distintas Direcciones de Obras Municipales y los diversos Servicios de Vivienda y Urbanización ocurriendo lo mismo respecto de los tramites de conexión y certificación de los servicios sanitarios, gas y de electricidad, lo cual hacía difícil determinar el tiempo exacto que demoraría la ejecución de los proyectos de construcción.

En vista de lo anterior, concluyó que el plazo de tres años que establecía el texto normativo, para todos los proyectos de construcción, no era posible que fuera aplicado a la realidad, en atención al tiempo que tomaba la realización de la preventa, la construcción y las recepciones municipales y del Servicio de Vivienda y Urbanización -en el caso los proyectos DS19-. No obstante, consideró adecuado, pese a que no era factible establecer un plazo común para todos los proyectos dada su naturaleza variable, incluir la obligatoriedad de indicar en los contratos de promesa un plazo particular de común acuerdo entre las partes para cada proyecto, al cabo del cual, el comprador tendría la posibilidad de desistirse y recuperar los fondos que aportó.

El diputado **Hirsch** consideró razonable que existieran plazos diversos para el cumplimiento de los contratos de promesa de acuerdo a la naturaleza, tamaño y complejidad de los proyectos, sin embargo, discrepó respecto de la posibilidad de dejar la determinación de los plazos única y exclusivamente al arbitrio de las partes contratantes, puesto que ello abriría en demasía el abanico de opciones que tendrían las inmobiliarias para negociar y dilatar el cumplimiento de dichos plazos.

El diputado **Cristián Araya** opinó de toda lógica establecer distintas gradualidades para la aplicación de los plazos de cumplimiento de los contratos de promesa, debido a que existían diversos factores que podían incidir en una demora en la ejecución de los proyectos, no obstante, hizo presente su preocupación por los efectos que podría producir en el mercado inmobiliario la incorporación de un plazo límite para la celebración de los contratos de compraventa.

El señor **Álvarez** contestó que establecer un plazo fijo para el desarrollo de los proyectos era complejo pues existían muchas variables que podían modificar en uno u otro caso los tiempos de ejecución. Por ello, insistió en que lo más oportuno era que las partes determinaran de común acuerdo el plazo límite para la celebración del contrato de compraventa prometido. Asimismo, indicó que a los desarrolladores tampoco les convenía proponer plazos demasiado extensos para el cumplimiento del contrato, toda vez que ello podría incidir en que los compradores optaran por acudir a otra empresa que les garantizara un tiempo menor para la ejecución del proyecto.

La diputada **Raphael** coincidió en que lo más apropiado sería dejar abierta la posibilidad de que los propios contratantes definieran el plazo de cumplimiento del contrato prometido ya que contribuiría a satisfacer las expectativas de los mismos consumidores y permitiría a las inmobiliarias planificar adecuadamente los tiempos de ejecución del proyecto.

El diputado **Hirsch** contra argumentó que dejar abierta la posibilidad de que el plazo de cumplimiento dependiera exclusivamente de lo que acordaran las partes a propuesta de las inmobiliarias podría ser perjudicial para los objetivos de la moción, puesto que buscaba precisamente que existiera un plazo límite para la ejecución de los proyectos que permitiera resguardar los derechos de los promitentes compradores.

El diputado **Fuenzalida** hizo presente que esta iniciativa tenía el propósito de proteger a los promitentes compradores enfrentados a contratos sujetos a condiciones que dependían de un factor complejo e incierto para su cumplimiento, como era comúnmente la recepción definitiva y agregó que, en razón a ello, era menester que se estableciera un plazo límite que permitiera dar certeza a los consumidores en relación con la fecha en que se entendía cumplida o fallida la condición suspensiva fijada en el respectivo contrato.

La diputada **Nuyado** enfatizó que esta iniciativa tenía un objetivo claro relacionado con la protección de los derechos de aquellas personas que celebraron contratos de promesa de compraventa de bienes raíces y que pagaron anticipos.

El señor **Carlos Marambio Morel, Director Ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales**, respondió que consideraba positiva la incorporación de un plazo para el desarrollo de los proyectos desde el punto de vista de la protección del prominente comprador, pero advirtió que era difícil establecer una regla transversal con un plazo fijo dada la multiplicidad de factores que incidían puesto que todos los proyectos inmobiliarios obedecían a circunstancias fácticas distintas sumado el fenómeno de la permisología presente en los procedimientos administrativos seguidos ante las Direcciones de Obras Municipales y los Servicios de Vivienda y Urbanización.

\*\*\*\*\*

Cerrado el debate, la Comisión coincidió plenamente con los objetivos de esta iniciativa y en atención a ello, la idea de legislar, traducida en el texto refundido que da cuenta del contenido de las mociones, fue aprobada por **unanimidad**, con los votos de las diputadas Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Felipe Donoso Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Rubén Oyarzo y Héctor Ulloa (8-0-0).

\*\*\*\*\*

**c) Discusión y votación particular.**

En atención al acuerdo de tratar las mociones refundidas en conjunto, la Comisión procedió a aprobar por **unanimidad** con los votos de las diputadas Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Felipe Donoso Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Rubén Oyarzo y Héctor Ulloa trabajar sobre la base del siguiente texto refundido que da cuenta del contenido íntegro de las iniciativas:

*“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) Intercálase a continuación de la expresión “u oficinas,” la frase “bodegas, estacionamientos o cualquier otra unidad sobre la que se pacte,”.*

*c) Añádese después de las palabras “y que celebren” la frase “pactos de compra, contratos de reserva,”.*

*d) Intercálase a continuación de la frase “contratos de promesa de compraventa” la expresión “o cualquier otro contrato u oferta que verse sobre disposición futura de inmuebles o sus unidades”.*

*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 seguido, el siguiente párrafo: “Sin perjuicio de lo expuesto y aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición, el plazo para otorgar la compraventa definitiva no podrá exceder de a lo menos a 3 años contados desde la fecha de otorgamiento del contrato prometido, salvo estipulación en contrario. Dicho plazo podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo, quedando prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato.”.*

*2. Incorpórase el siguiente inciso final:*

*“Las causas judiciales a que dieran 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 de estos el juez de letras de la comuna o agrupación de comunas en que se encuentre ubicado el inmueble objeto de la promesa.”.*

\*\*\*\*\*

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

**Artículo único**

Modifica mediante los siguientes dos numerales 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:

**Numeral 1**

Modifica su inciso primero mediante los siguientes literales:

Letra a)

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

Sometido a votación el literal a), sin debate, fue **aprobado** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (6-0-0).

Letra b)

Intercala a continuación de la expresión “u oficinas,” la frase “bodegas, estacionamientos o cualquier otra unidad sobre la que se pacte,”.

El diputado Fuenzalida formuló una indicación para sustituirlo por el siguiente:

“b) Intercálase a continuación de la expresión “u oficinas,” la frase: “bodegas, estacionamientos y terrenos con destino habitacional,”.”.

La señora **Jeannette Tapia Fuentes**, asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, manifestó dudas debido a que todo el artículo 138 bis estaba referido a edificaciones, entonces, surgía la interrogante acerca de qué podría estar regulando esta indicación cuando hablaba de terrenos con destino habitacional, puesto que estos no siempre tenían que ver con edificaciones y, además, porque dicha disposición hacía mención a la recepción definitiva, lo cual decía relación más bien con la vivienda, la bodega o el local comercial construido en el lugar.

Por lo anterior, señaló que no quedaba claro a qué tipo de inmueble podría aplicarse esta norma, puesto que a simple vista pareciera que hacía referencia a terrenos que, incluso, podían no contar con organización, lo cual era preocupante puesto que podría dar lugar a la configuración del tipo penal de loteo irregular previsto y sancionado en el 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El diputado **Fuenzalida** aclaró que esta indicación decía relación con la idea de garantizar las promesas de compraventa que se celebraban en blanco, puesto que ni siquiera requerían la existencia de un permiso de edificación previo sobre el terreno en donde se desarrollaría el proyecto, por ello, la norma incorporaba la expresión “terrenos con destino habitacional”.

La señora **Tapia** propuso modificar la frase “terrenos con destino habitacional” por “terrenos urbanizados con destino habitacional”.

La Comisión acordó por unanimidad intercalar entre las palabras “terrenos” y “con” el vocablo “urbanizados”.

Sometida a votación la **indicación** con la corrección mencionada, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (6-0-0). Por el mismo quorum y en virtud del artículo 296 del Reglamento se dio por **rechazado el literal b)** del texto original.

Letra c), nueva

Los diputados Cristián Araya, Beltrán, Fuenzalida, Hirsch y Saffirio y la diputada Raphael formularon una indicación para sustituir, en el inciso primero del artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la palabra “comprado” que se ubica a continuación del vocablo “promitente” por “comprador”.

Sometida a votación la **indicación**, sin debate, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (6-0-0).

Letra c)

Añade después de las palabras “y que celebren” la frase “pactos de compra, contratos de reserva,”.

La señora **Tapia** señaló que esta propuesta estaba en una dirección opuesta a la tendencia actual, puesto que en nuestro país existía todo un proceso destinado a disminuir los trámites notariales y, además, detalló que lo ocurría hoy en día era que las reservas se suscribían en las mismas salas de venta con el fin de garantizar el precio que se les ofertaba a los compradores en el momento en que visitaban la propiedad y manifestaban interés en adquirirla, por lo que esta medida podría significar una traba más para la celebración de dichos contratos preparatorios.

El diputado **Cristián Araya** sostuvo que la inclusión de nuevas gestiones notariales podría significar un incremento de las trabas burocráticas en la celebración de las promesas de compraventa, en circunstancias que lo que se buscaba con esta iniciativa era precisamente flexibilizar la dinámica de estos contratos para mejorar la protección de los promitentes compradores.

Sometido a votación el **literal c)**, fue **rechazado** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (0-6-0).

Letra d)

Intercala a continuación de la frase “contratos de promesa de compraventa” la expresión “o cualquier otro contrato u oferta que verse sobre disposición futura de inmuebles o sus unidades”.

Sometido a votación el **literal d)**, sin debate, fue **rechazado** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (0-6-0).

\*\*\*\*\*

Letra, nueva, que ha pasado a ser d)

El diputado Fuenzalida presentó una enmienda para intercalar en el numeral 1 un literal nuevo del siguiente tenor:

“x) Reemplázase la frase “por el promitente vendedor” por la oración “y a las obligaciones de restitución del anticipo que correspondan según lo establecidos en el contrato de promesa.”.”.

El diputado **Fuenzalida** explicó que esta indicación guardaba relación con lo planteado ante la Comisión por los representantes de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales en términos de que muchas veces se celebraban

promesas de compraventa sin la entrega de anticipos, para luego establecer el pago de los mismos en cuotas, con el fin de eludir el otorgamiento de la póliza exigida en el artículo 138 bis y la fiscalización que realizaban en esta materia los notarios, por ello, aseveró que esta disposición buscaba ampliar la cobertura de la garantía a los anticipos que se realizaran de forma posterior a la suscripción de estos contratos.

Sometida a votación la indicación, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (7-0-0).

\*\*\*\*\*

Letra nueva, que ha pasado a ser e)

Las diputadas Carla Morales y Nuyado y los diputados Beltrán, Cuello, Fuenzalida, Hirsch, Saffirio y Ulloa formularon una enmienda para agregar la siguiente letra nueva en el numeral 1 del artículo único:

e) Para intercalar en el inciso primero del artículo 138 bis antes de la frase “La garantía permanecerá” el siguiente párrafo: “Asimismo, la garantía referida deberá asegurar el cumplimiento de las características del bien inmueble prometido ofertadas por el promitente vendedor, otorgando el derecho al promitente comprador a cobrar el monto total garantizado en caso de que las características ofrecidas fueran modificadas de manera unilateral por el promitente vendedor.”.

El diputado **Fuenzalida** expuso que esta propuesta apuntaba a que el promitente vendedor, junto con establecer el plazo de entrega, también tuviera la obligación de cumplir con las características que se ofrecían al momento en que era celebrado el contrato de promesa, contemplándose en caso de incumplimiento la posibilidad de que el promitente comprador cobrara el monto total garantizado por la respectiva póliza de seguro o boleta de garantía.

El diputado **Hirsch** acotó que muchas veces las empresas inmobiliarias ofrecían instalaciones como piscinas, canchas, sala de eventos y zonas verdes que, en la práctica, no eran cumplidas al momento en que se entregaban las unidades habitacionales a los compradores.

El diputado **Cristián Araya** preguntó si no sería más adecuado establecer que la no correspondencia entre lo ofrecido y lo entregado fuera parte de las acciones civiles por incumplimiento de contrato. Asimismo, consultó si esta indicación implicaba una nueva obligación para el promitente vendedor en términos de incluir expresamente en los contratos de promesa las condiciones ofrecidas en la publicidad de venta de los proyectos inmobiliarios.

El diputado **Fuenzalida** explicó que esta disposición más que caracterizar lo ofrecido en el contrato buscaba que las inmobiliarias cumplieran con todo aquello a que se comprometieron al momento de la firma de la respectiva promesa.

El diputado **Ulloa** coincidió con esta propuesta en el sentido de que esta propuesta cautelaba el cumplimiento de cualquier tipo de obligación pendiente imputable al promitente vendedor, lo cual incluía, por cierto, las características ofertadas al momento de la suscripción del contrato de promesa.

En esa línea, hizo presente que el artículo 138 bis operaba con anterioridad a la celebración del contrato de compraventa definitivo, puesto que, a partir de ahí, cualquier incumplimiento imputable al vendedor quedaba cubierto por las acciones civiles pertinentes.

El diputado **Fuenzalida** insistió en que lo que se pretendía con esta indicación era que el promitente vendedor transparentara las condiciones ofrecidas y que, una vez terminado el proyecto, diera cumplimiento a dichas características en los mismos términos comprometidos inicialmente, de modo tal, que los promitentes compradores tuvieran la opción de recuperar lo pagado en caso de que las especificaciones fueran incumplidas por las inmobiliarias.

La Comisión acordó por unanimidad agregar a continuación de punto final, sustituyéndolo por una coma, la siguiente frase: “sin perjuicio de las acciones que correspondan de acuerdo a la Ley del Consumidor.”.

Sometida a votación la indicación con la corrección acordada, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Emilia Nuyado y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa (7-0-0).

\*\*\*\*\*

Letra e), que ha pasado ser f)

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

Sometido a votación el **literal e)**, sin debate, fue **aprobado** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (7-0-0).

Letra f), que ha pasado ser g)

Agrega a continuación del punto final, que pasa a ser seguido, el siguiente párrafo: “Sin perjuicio de lo expuesto y aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición, el plazo para otorgar la compraventa definitiva no podrá exceder de a lo menos a 3 años contados desde la fecha de otorgamiento del contrato prometido, salvo estipulación en contrario. Dicho plazo podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo, quedando prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato.”.

Se formularon las siguientes enmiendas:

1. Del diputado Fuenzalida para sustituir el literal f) del numeral 1 del artículo único por el siguiente:

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

2. Del diputado Ulloa para eliminar el literal f) las expresiones “de a lo menos” y “, salvo estipulación en contrario”.

3. De la diputada Raphael para reemplazar en el literal f) la expresión “estipulación en contrario” por “que la recepción definitiva del inmueble no se hubiere producido dentro de dicho plazo por hechos no imputables al promitente vendedor o por estipulación en contrario”.

4. Del diputado Ulloa para agregar en la letra f) entre la expresión “las partes de común acuerdo” y “, quedando prohibido” la siguiente frase: “por única vez y hasta por 3 años”.

El diputado **Fuenzalida** explicó que esta indicación decía relación con la enmienda aprobada recientemente a la letra f) que pasó a ser g) toda vez que se obligaba a través de la incorporación de una cláusula contractual al promitente vendedor a garantizar con una póliza todos los pagos realizados por el promitente comprador con posterioridad a la celebración del contrato de promesa, en aquellos casos en que estos fueran autorizados ante notario.

Sometida a votación la indicación signada con el numeral 1) fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (7-0-0). Por el mismo quorum y en virtud del artículo 296 del Reglamento se dio por rechazado el literal f) del texto original.

Sometidas a votación las indicaciones singularizadas con los numerales 2), 3) y 4) fueron **rechazadas** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (0-7-0).

\*\*\*\*\*

### **Numeral nuevo, que ha pasado a ser 2**

El diputado Fuenzalida formuló una enmienda para incorporar un numeral 2, nuevo en el artículo único del siguiente tenor:

“2. Incorpórase el siguiente inciso segundo en el artículo 138 bis, 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, mediante un anexo de contrato de promesa, quedando prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato.”.

El diputado **Ulloa** sugirió permitir la posibilidad de prorrogar el contrato de promesa de compraventa por una sola vez y hasta por un periodo de tres años.

La señora **Tapia** recordó que este tema fue cuestionado por las personas y organizaciones invitadas a exponer debido, básicamente, a que no existía una medida cierta que permitiera calcular con precisión los plazos de tramitación de un proyecto habitacional y, además, porque les parecía muy reducido el plazo de tres años.

Consideró adecuada la indicación puesto que permitía que fueran las propias partes quienes determinaran el plazo máximo para el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo, pese a ello, consideró que el hecho de que se autorizara a los contratantes a prorrogar el contrato de común acuerdo dejaría en indefensión al promitente comprador, debido a que posibilitaría una extensión excesiva de los plazos en su desmedro.

El diputado **Fuenzalida** detalló que su indicación obedecía al hecho de que los contratos de promesa estaban sujetos a una condición que, normalmente, decía relación con

la recepción definitiva y, en ese sentido, de acuerdo a lo señalado por las diversas personas y organizaciones invitadas a exponer respecto a esta iniciativa, opinó necesario transparentar un plazo máximo para el otorgamiento del contrato de compraventa, pero con la posibilidad de que fueran las partes las que lo determinaran de común acuerdo en razón a las diversas variables administrativas y de mercado que influían en los tiempos de ejecución de los proyectos habitacionales, lo cual contribuía a mejorar la competitividad entre las empresas inmobiliarias. Además, expuso que esta enmienda también pretendía establecer una prohibición al promitente comprador de mandar y facultar al promitente vendedor para prorrogar unilateralmente el plazo de otorgamiento del contrato de compraventa definitivo y, a su vez, permitir a las partes de común acuerdo ampliar el plazo de otorgamiento de la compraventa definitiva.

El diputado **Cuello** señaló que, si bien entendía que la naturaleza y la envergadura de los proyectos habitacionales hacía muy complejo definir un plazo máximo estándar, dejar la posibilidad de que el plazo de los contratos fuera definido por la sola voluntad de las partes podía significar una prolongación excesiva de ellos, en directo perjuicio de los promitentes compradores. Al mismo tiempo, advirtió que permitir a los contratantes prorrogar de común acuerdo el plazo de otorgamiento de los contratos de compraventa podía implicar un retroceso en el sentido de volver a considerar a las partes en igualdad de condiciones, en circunstancias que los promitentes compradores se encontraban en una clara desventaja al momento de firmar las referidas promesas.

El diputado **Hirsch** recordó que lo que buscaba esta iniciativa era, básicamente, mejorar la protección de los promitentes compradores y, bajo ese contexto, parecía contradictorio incorporar la posibilidad de que fueran las propias partes las que determinaran el plazo máximo para el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo, puesto que podía dar lugar al establecimiento de plazos excesivamente amplios en las cláusulas que elaboraban las inmobiliarias y que luego eran firmadas por los promitentes compradores, lo que, por cierto, generaba un plano de absoluta desigualdad entre los contratantes. Al mismo tiempo, reparó que en la práctica los promitentes compradores no tendrían la opción de definir de común acuerdo el plazo de prórroga del contrato, dado que no estaban en igualdad de condiciones para decidir la cantidad de tiempo por el cual sería ampliado debido a que tanto la elaboración de las respectivas promesas como la de sus anexos dependía única y exclusivamente de las inmobiliarias.

La diputada **Raphael** opinó que la posibilidad de que fueran las propias partes las que determinaran el plazo máximo podría significar un beneficio para el promitente comprador, puesto que, si no estaban conformes con el plazo ofrecido, podían elegir contratar con otra inmobiliaria que les planteara un plazo menor para el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo.

El diputado **Fuenzalida** recalcó que actualmente la mayoría de los contratos de promesa de compraventa estaban sujetos a una condición suspensiva que dependía normalmente de la recepción final de las obras -un hecho futuro e incierto-, que se traducía en la imposibilidad de que los promitentes compradores pudieran recuperar los montos garantizados con las respectivas pólizas. Por lo anterior, aseveró que esta indicación tenía la finalidad de que las inmobiliarias transparentaran la época de celebración de la compraventa definitiva por medio de la fijación de un plazo máximo y enfatizó que esta propuesta excluía toda posibilidad de que los promitentes vendedores modificaran el contrato unilateralmente.

A su vez, especificó que esta enmienda establecía la posibilidad que las partes definieran, de común acuerdo, una prórroga del contrato con el solo fin de que el promitente comprador tuviera la opción de elegir renovar su vigencia, o bien, ponerle término, una vez verificado el plazo máximo fijado en la promesa respectiva.

El diputado **Cristián Araya** manifestó que, pese a entender el problema y la lógica que subyacía a la indicación, esta propuesta rigidizaba en exceso el proceso de compraventa de bienes raíces lo que, por una parte, podía significar un aumento de los costos operaciones de las inmobiliarias y un incremento de los precios de las viviendas y, por la otra, dificultar el establecimiento de un plazo máximo fijo en el contrato atendida las diversas variables administrativas y de mercado que incidían en el desarrollo de los proyectos habitacionales.

Asimismo, expresó temor de que esta indicación, al establecer la obligación de fijar un plazo máximo en el contrato, pudiera derivar en una fuerte estampida de los promitentes compradores para cobrar sus garantías, provocando la paralización de las obras por falta de recursos, lo que, a su vez, provocaría la liquidación forzosa o voluntaria de las empresas inmobiliarias y la pérdida de muchas fuentes laborales.

El diputado **Fuenzalida** insistió en que la indicación tenía el propósito de que los promitentes vendedores transparentaran desde un inicio el plazo máximo para el desarrollo de las obras, de modo tal, que los promitentes compradores pudieran decidir, con esa información previa, promesar o no con una determinada inmobiliaria, lo cual permitiría mejorar la competitividad en el rubro de la construcción y la protección de los promitentes compradores al garantizarse una fecha cierta para la recuperación de sus anticipos.

El diputado **Hirsch** precisó que en esta materia convenía más bien establecer una fecha cierta para la verificación de la época de otorgamiento del contrato de compraventa definitivo en lugar de fijar un plazo máximo en el contrato, el cual debería coincidir con lo que publicitaran las inmobiliarias en redes sociales y en medios de comunicación.

El diputado **Cristián Araya** manifestó aprensiones con la posibilidad de que le impusieran responsabilidades a las inmobiliarias por retrasos en el cumplimiento de los plazos que no fueran imputables a su nivel de diligencia contractual, por ejemplo, por demoras en la tramitación de las recepciones definitivas o por caso fortuito o fuerza mayor.

La señora **Tapia** consideró poco razonable establecer un plazo máximo de tres años para el cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa pero advirtió que tampoco lo era permitir a las partes prorrogar su vigencia de manera excesiva y sugirió fijar un plazo único de cinco años, prorrogable por una sola vez, dado que se trataba de un periodo adecuado para cubrir la mayor cantidad de eventualidades administrativas y de mercado que podrían incidir en los plazos de desarrollo de los proyectos.

El diputado **Fuenzalida** reiteró que su indicación decía relación con la idea de que los promitentes compradores pudieran recuperar los anticipos realizados, una vez transcurrido el plazo máximo establecido en la promesa, lo que actualmente no sucedía debido a que los contratos estaban sujetos a una condición suspensiva que dependía del otorgamiento de la recepción definitiva por las Direcciones de Obras Municipales. Además, hizo hincapié en que en esta materia debía existir responsabilidad de las inmobiliarias en cuanto al cumplimiento de los plazos ofertados a los promitentes compradores al inicio de la relación contractual.

El diputado **Cuello** expresó que le parecía razonable la propuesta de cinco años planteada por la representante del Ejecutivo puesto que establecía un criterio claro que no dejaría abierta la posibilidad de una extensión indiscriminada de los plazos de otorgamiento de la compraventa definitiva, sin perjuicio, de mantener la opción de que las partes, por una sola vez y ante la ocurrencia de imprevistos, prorrogaran de común acuerdo la vigencia del contrato.

Por otra parte, consideró pertinente jurídicamente que el proyecto hablara de plazos de cumplimiento, puesto que, a diferencia de una condición que era un hecho futuro e incierto, los plazos entregaban mayor certidumbre respecto de la época en que se verificaría el otorgamiento del contrato definitivo.

El diputado **Hirsch** aclaró que cuando se refería a la fecha de cumplimiento, lo era en un sentido de que las inmobiliarias ofertaran un mismo plazo estándar para todos los contratos que se celebraran en el marco de un determinado proyecto habitacional. Asimismo, indicó que le parecía de toda lógica contemplar la posibilidad de que las partes pudieran prorrogar el contrato, siempre que se trate de un plazo prudente y reducido.

El diputado **Saffirio** advirtió que en esta materia debía hacerse una distinción entre lo que ocurría en las grandes urbes versus lo que sucedía en las comunas más pequeñas puesto que las primeras contaban con múltiples opciones inmobiliarias que les permitían a las personas elegir con que empresa promesar, en cambio, las segundas, solo disponían de un solo proyecto habitacional cercano para la adquisición de una vivienda. Por ello, manifestó dudas respecto a la posibilidad de que las partes fijaran de común acuerdo el plazo máximo para el otorgamiento de la compraventa definitiva, dado que ello permitiría a las inmobiliarias de las ciudades más pequeñas establecer plazos extensos casi sin competencia.

El diputado **Fuenzalida** insistió en que la idea de la indicación apuntaba a que las inmobiliarias se comprometieran a cumplir los plazos ofertados al inicio de la relación contractual, de modo tal, que el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo no dependiera únicamente del trámite de recepción final de obras.

El diputado **Cristián Araya** consideró que esta propuesta podía favorecer a las personas que disponían de una menor libertad económica para elegir, puesto que contarían con una mayor certeza en términos de plazos para decidir si celebrar o no un contrato de promesa de compraventa sobre una vivienda determinada, pero recalcó que dicho plazo no debía ser rígido, dado que ello podría entorpecer el proceso.

Asimismo, coincidió en torno a la conveniencia de establecer en la ley la obligación de que los plazos establecidos en los contratos fueran coherentes con las fechas publicitadas por las inmobiliarias en redes sociales y en los medios de comunicación.

El diputado **Hirsch** manifestó su acuerdo con el establecimiento de un plazo máximo para el otorgamiento de contrato de compraventa definitivo, dado que ello contribuiría al cumplimiento efectivo de los tiempos comprometidos por las inmobiliarias, puesto que, de lo contrario, se verían en la obligación de devolver los anticipos pagados.

El diputado **Saffirio** hizo presente que actualmente en los programas DS19 – viviendas de interés público- las constructoras se comprometían con el Servicio de Vivienda y Urbanización a cumplir los contratos dentro de una determinada fecha.

El diputado **Fuenzalida** aclaró que la posibilidad que actualmente se contemplaba en el caso de los programas DS19 -viviendas de interés público-, solo operaba respecto de los montos que se hubieran adelantado con el pie de la vivienda, en cambio esta iniciativa decía relación con garantizar la recuperación de todos los anticipos pagados.

La señora **Tapia** insistió en la idea de incluir en este inciso alguna cláusula que estableciera que el plazo acordado por las partes no podría exceder de los cinco años, salvo que fuera prorrogada su vigencia por los contratantes, pero por una sola vez y por el mismo periodo de tiempo.

El diputado **Saffirio** discrepó de lo planteado puesto que consideró perjudicial para los promitentes compradores establecer un plazo máximo de cinco años más la posibilidad de prórroga, sobre todo, por la pérdida de valor monetario de los anticipos.

El diputado **Fuenzalida** divergió de lo expresado por la representante del Ejecutivo, puesto que lo que se buscaba con esta indicación era que las inmobiliarias transparentaran desde un inicio los plazos que se demorarían en llevar a cabo los proyectos, lo cual no se lograría si de antemano se le establecía un plazo máximo de cinco años con posibilidad de prórroga.

Por otra parte, aclaró que los anticipos no corrían el riesgo de perder valor monetario, debido a que la póliza que los garantizaba estaba avaluada en unidades de fomento.

El diputado **Cristián Araya** indicó que tal vez podía ser adecuado que los plazos de cumplimiento lo fueran de acuerdo a las diversas etapas de los proyectos, puesto que no era lo mismo celebrar una promesa de compraventa respecto de un proyecto en blanco, que realizarlo sobre un proyecto en pleno desarrollo.

El diputado **Hirsch** expuso que las personas que compraban en blanco, pese a ser otro tipo de perfil de comprador, tenían expectativa de plazo, por lo tanto, también requerían certeza por parte de las inmobiliarias en cuanto a la fecha cierta en que se otorgaría el contrato de compraventa definitivo.

Sugirió agregar a continuación de las palabras “común acuerdo” la expresión “por una única vez”, para evitar la posibilidad de que se establecieran renovaciones sucesivas e infinitas.

El diputado **Ulloa** manifestó su acuerdo con establecer como limitación que las renovaciones solo pudieran realizarse por única vez y de común acuerdo y recalcó la conveniencia de fijar un plazo máximo de tres años para el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo.

El diputado **Cristián Araya** advirtió que no era conveniente limitar el principio de libertad contractual que tenían las partes para definir los plazos de otorgamiento del contrato de compraventa definitivo.

El diputado **Fuenzalida** expuso que la idea era que cada inmobiliaria transparentara al cliente los plazos que se demoraría la ejecución del proyecto, de modo que éste tuviera la posibilidad de elegir celebrar un contrato de promesa, o bien, acudir a otra empresa que le pudiera ofrecer un tiempo menor para el otorgamiento de la compraventa definitiva. En esa línea, sostuvo que era una buena idea que se estableciera una limitación a la cantidad de renovaciones, puesto que ello permitiría evitar la posibilidad de que el promitente comprador fuera objeto de eventuales presiones por el promitente vendedor para ampliar la vigencia del plazo, lo que, a su vez, contribuiría a generar un equilibrio entre los contratantes.

El diputado **Hirsch** argumentó que esta iniciativa buscaba que la información que se entregara fuera lo suficientemente clara para permitir a los interesados tomar una decisión adecuada al momento de celebrar un contrato de promesa de compraventa y, bajo esa idea, reiteró que lo más oportuno era que la renovación de los plazos fuera limitada a una sola vez, puesto que permitiría a los promitentes compradores tener mayor certeza de los tiempos que demoraría el proceso de compraventa de su vivienda.

El diputado **Cristián Araya** insistió en que no era prudente limitar la libertad contractual de las partes para decidir si prorrogar o no el plazo del contrato, debido a que

también podían existir incentivos favorables para los promitentes compradores para ampliar la fecha de otorgamiento de la compraventa definitiva, como por ejemplo una rebaja en el precio.

El diputado **Fuenzalida** recordó que este tipo de contratos era de adhesión, atendido a que los promitentes compradores no tenían posibilidades de intervenir en la elaboración de las cláusulas, salvo en aquello que decía relación con el precio, por ello resultaba imperioso establecer en la ley una limitación a la facultad de prorrogar para, de esta manera, evitar una ampliación indefinida de los plazos en perjuicio de los promitentes compradores.

El diputado **Hirsch** aclaró que esta propuesta entregaba una facultad al promitente comprador para cobrar la garantía en caso de incumplimiento, lo que no quería decir que estuviera obligado a hacer efectiva dicha caución.

El señor **Vicente Burgos Salas**, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señaló que esta propuesta establecía una suerte de regla in dubio pro comprador para contrarrestar el desequilibrio que se producía entre las partes en este tipo de contratos, lo cual se materializaba a través de la facultad que tenía el promitente comprador de acordar los plazos de cumplimiento con cierta libertad, pero con una limitación para que no fuera obligado a renovar de manera indefinida su vigencia.

Bajo ese contexto, sugirió establecer un mecanismo para que el promitente comprador tuviera la posibilidad de salirse del contrato en caso de incumplimiento, pero con la opción de prorrogar el contrato si así lo estimare, en vez de restringir su libertad contractual con supuestos que podrían no alcanzar a cubrir los tiempos reales de ejecución de los proyectos habitacionales.

El diputado **Fuenzalida** aclaró que lo que proponía esta disposición era que el promitente comprador tuviera la opción de elegir si prorrogar de común acuerdo el plazo, o bien, hacer efectiva la garantía y salirse del contrato, una vez que el plazo estipulado en la promesa de compraventa se hubiera cumplido.

El diputado **Ulloa** explicó que los contratos de promesa seguirían vigentes por mientras el promitente comprador no ejerciera la opción de recuperar la garantía y de salirse del contrato.

El diputado **Cristián Araya** manifestó que entendía la lógica de la indicación, pero expresó una cierta preocupación de que esta facultad pudiera generar un escenario inverso al esperado, en términos de que podía derivar en un incentivo perverso para las inmobiliarias de no cumplir la obligación, asumiendo el pago de la multa, con el solo propósito de promesar nuevamente la vivienda a otro promitente comprador por un precio mayor.

El diputado **Fuenzalida** reiteró que esta propuesta buscaba que, en el evento de que hubieran transcurrido los plazos acordados por las partes, el promitente comprador tuviera la opción de recuperar la garantía a fin de que no quedara en una suerte de “limbo jurídico” como ocurría actualmente con aquellas promesas que estaban sujetas a una condición suspensiva.

La Comisión acordó por unanimidad agregar a continuación de las palabras “común acuerdo” la expresión “por una única vez”.

Sometida a votación la indicación con la corrección apuntada, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Emilia Nuyado y de los diputados Cristián Araya,

Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa (8-0-0).

\*\*\*\*\*

### Numeral nuevo, que ha pasado a ser 3.

El diputado Fuenzalida presentó una indicación para incorporar un numeral 3 en el artículo único del siguiente tenor:

“3. En el inciso segundo, que ha pasado a ser tercero, del artículo 138 bis

a) Reemplázase las palabras “el inciso anterior” por “los incisos anteriores”.

b) Añádase al final del inciso el siguiente párrafo:

“En el evento que las partes hayan celebrado el contrato de promesa mediante la utilización de firma electrónica o plataformas digitales, los notarios públicos deberán verificar la emisión y acompañamiento de la póliza de seguro o boleta bancaria referidas en el inciso primero, antes de autorizar el contrato de promesa. En caso en que las partes no cumplan con lo dispuesto anteriormente, los notarios públicos no podrán autorizar el referido contrato.”.

El diputado **Fuenzalida** esbozó que la idea de esta indicación apuntaba a establecer un deber para los notarios de verificar la emisión y acompañamiento de la póliza de seguro o boleta bancaria cuando el contrato de promesa fuera firmado por las partes mediante la utilización de firma electrónica o de plataformas digitales, puesto que actualmente no existía ningún tipo de control respecto a este tipo de contratos, sin que ello significara que el ministro de fe tuviera la obligación de autorizar la firma de dichas promesas.

El diputado **Cristián Araya** expresó preocupación por la posibilidad de que esta medida pudiera significar un aumento de la cantidad de trámites notariales requeridos para la celebración de un contrato de promesa, por cuanto podía darse la situación en que un notario no reconociera la firma electrónica avanzada y que, por ende, exigiera a las partes acudir presencialmente a las oficinas de la notaría.

El diputado **Fuenzalida** insistió en que esta indicación tenía como único propósito garantizar y fiscalizar el otorgamiento de las pólizas de seguro o boletas bancarias por parte de los promitentes vendedores en aquellos casos en que el contrato de promesa hubiere sido firmado mediante la utilización de firma electrónica o de plataformas digitales.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (7-0-0).

\*\*\*\*\*

### Numeral nuevo, que ha pasado a ser 4

El diputado Fuenzalida presentó una enmienda para incorporar un numeral 4 en el artículo único del siguiente tenor:

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

Sometida a votación la indicación fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (7-0-0).

\*\*\*\*\*

#### **Numeral nuevo, que ha pasado a ser 5**

El diputado Fuenzalida presentó una enmienda para incorporar un numeral 4 en el artículo único del siguiente tenor:

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

Sometida a votación la indicación fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (7-0-0).

\*\*\*\*\*

#### **Numeral nuevo, que ha pasado a ser 6**

El diputado Fuenzalida presentó una enmienda para incorporar un numeral 6 en el artículo único del siguiente tenor:

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”.

Sometida a votación la indicación, sin debate, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de la diputada Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch y Jorge Saffirio (7-0-0).

\*\*\*\*\*

#### **Numeral 2, que ha pasado a ser 7**

Incorpora el siguiente inciso final en el artículo 138 bis:

“Las causas judiciales a que dieran 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 de estos el juez de letras de la comuna o agrupación de comunas en que se encuentre ubicado el inmueble objeto de la promesa.”.

El diputado Ulloa formuló una enmienda para reemplazar el numeral 2 del artículo único por el siguiente:

“2. Incorpórase el siguiente inciso final en el artículo 138 bis:

“Las causas judiciales a que dieran 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, o aquel procedimiento establecido en el DFL 3 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo; siendo competente para conocer de estos el Juez de Letras o juez de policía local respectivamente, de la comuna o agrupación de comunas en que se encuentre ubicado el inmueble objeto de la promesa o aquel que corresponda al domicilio del demandado a elección del demandante.”.

El diputado **Fuenzalida** explicó que el inciso final del texto original unificaba la competencia de las causas a que dieran lugar los incumplimientos relacionados con las promesas de compraventa de bien raíz para que fueran conocidas por el juez de letras de la comuna o agrupación de comunas en donde se ubicara el inmueble objeto del contrato y bajo las reglas del procedimiento sumario regulado en los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Explicó que actualmente los contratos contaban con cláusulas que prorrogaban la competencia de este tipo de causas a los tribunales arbitrales –principalmente al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago-, dejando en desventaja a los promitentes compradores debido a los enormes gastos económicos y procesales que debían soportar para seguir adelante con la tramitación de sus acciones judiciales.

Por otra parte, opinó que la indicación del diputado Ulloa que proponía dos caminos para obtener la resolución de los conflictos que surgieran con ocasión del contrato de promesa de compraventa podía desvirtuar el objeto del proyecto que era, precisamente, proteger al promitente comprador, por cuanto sujetaría estos problemas a diversos procedimientos que podrían derivar en criterios jurisprudenciales contradictorios.

Sometida a votación la indicación fue **rechazada** por **mayoría de votos**. Votó a favor la diputada Emilia Nuyado y en contra lo hicieron los diputados Cristián Araya, Miguel Becker, Felipe Donoso Juan Fuenzalida y Hugo Rey (1-5-0).

Sometido a votación el numeral fue **aprobado** por **unanimidad**, con los votos de la diputada Emilia Nuyado y de los diputados Cristián Araya, Miguel Becker, Felipe Donoso Juan Fuenzalida y Hugo Rey (6-0-0).

\*\*\*\*\*

Los diputados Cristián Araya, Beltrán y Matheson y la diputada Raphael formularon una enmienda para agregar un nuevo numeral al artículo único del siguiente tenor:

“x) En el artículo 144 Incorpórase el siguiente inciso final:

“En relación con la solicitud de recepción definitiva, una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 118, se aplicará el silencio administrativo positivo conforme a lo dispuesto en el artículo 64 de la ley N° 19.880.”.

El diputado **Cristián Araya** señaló que esta indicación decía relación con el hecho de que una de las grandes dificultades que se presentaban en el desarrollo de los distintos proyectos inmobiliarios tenía que ver con la excesiva lentitud o falta de respuesta de las Direcciones de Obras Municipales a las distintas solicitudes de recepción definitiva sometidas a su competencia, lo cual incidía directamente en los plazos de cumplimiento de

los contratos de promesa de compraventa, toda vez que en su gran mayoría quedaban supeditados a una condición suspensiva que dependía de la fecha en que se verificara dicha resolución, en razón a ello, esta enmienda pretendía que en aquellos casos en que hubieren transcurrido los plazos de tramitación sin un pronunciamiento del organismo local fuera aplicable la figura del silencio administrativo del artículo 64 de la ley N°19.880.

Esbozó que esta medida permitiría una disminución sustancial en los plazos de entrega de los proyectos contribuyendo a reducir los costos económicos para las inmobiliarias y, por ende, los precios de las viviendas.

El diputado **Fuenzalida** opinó que esta enmienda estaba fuera de la idea matriz del proyecto de ley que apuntaba a mejorar la protección del promitente comprador de bienes inmuebles, en tanto, la indicación propuesta decía relación con hacer aplicable la figura del silencio administrativo al trámite de la recepción definitiva.

En uso de sus facultades como presidente de la Comisión y en conformidad con los artículos 25 de la ley N°18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional y 244, número 16, del Reglamento de la Corporación declaró inadmisibles la enmienda por encontrarse fuera de las ideas matrices de la iniciativa de acuerdo al inciso primero del artículo 24 de la referida ley orgánica.

El diputado **Cristián Araya** solicitó reconsiderar la resolución y someter a votación la declaración de inadmisibilidad.

Sometida a votación la **inadmisibilidad** de la indicación, fue **aprobada** por **mayoría de votos**. Se pronunciaron a favor la diputada Emilia Nuyado y los diputados Miguel Becker, Felipe Donoso Juan Fuenzalida, Hugo Rey, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa, en tanto el diputado Cristián Araya votó en contra (7-1-0).

\*\*\*\*\*

El diputado Ulloa formuló una enmienda para incorporar un artículo 2 al proyecto de ley, pasando el artículo único a ser artículo 1, del siguiente tenor:

“Artículo 2.- Modifícase la letra e) del artículo 2 del decreto con fuerza de ley N°3, de 2019, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, agregando entre la expresión “Los contratos de” y “venta de viviendas” las palabras “promesa de compraventa y de”.”.

El diputado **Ulloa** detalló que esta indicación recogía una recomendación planteada por el Director Nacional del Servicio Nacional del Consumidor ante esta Comisión en el sentido de incluir expresamente dentro del ámbito de aplicación de la Ley del Consumidor a los contratos de promesa de compraventa de viviendas.

El diputado **Fuenzalida** en uso de sus facultades como presidente de la Comisión y en conformidad con el inciso final del artículo 296 del Reglamento de la Corporación tuvo por por **rechazada** la indicación en virtud del artículo 296 del Reglamento por el mismo quorum de aprobación del numeral 2, que ha pasado a ser 7, esto es, por **unanimidad**, con los votos de la diputada Emilia Nuyado y de los diputados Cristián Araya, Miguel Becker, Felipe Donoso Juan Fuenzalida y Hugo Rey (6-0-0), por cuanto dicho numeral incorporó un inciso final en el artículo 138 bis que sometió las causas judiciales a que dieran lugar los incumplimientos originados en contratos de promesa de compraventa al procedimiento sumario, rechazándose la indicación que permitía sujetar estas causas también a la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

## VI.- TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Por las razones señaladas, por las que expondrá oportunamente el Diputado Informante y en virtud del numeral 9 del artículo 302 del Reglamento de la Corporación, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda a la Sala aprobar el siguiente:

### 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 la frase “y para las obligaciones de restitución del anticipo que correspondan según lo señalado en el contrato de promesa”.

e) Agrégase antes de las palabras “La garantía permanecerá” el siguiente párrafo: “Asimismo, la garantía referida deberá asegurar el cumplimiento de las características del bien inmueble prometido ofertadas por el promitente vendedor, otorgando 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.”.

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

g) Agrégase a continuación del punto final, que pasa a ser punto y seguido, el siguiente párrafo: “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, quedando 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 palabra “el inciso anterior” por “los incisos anteriores”.

b) Añádese a continuación del punto final, que pasa a ser punto y seguido, el siguiente párrafo: “En el evento que las partes hayan celebrado el contrato de promesa mediante la utilización de firma electrónica o plataformas digitales, los notarios públicos deberán verificar la emisión y acompañamiento de la póliza de seguro o boleta bancaria referidas en el inciso primero, antes de autorizar el contrato de promesa. 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 dieron 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.”.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 24 y 31 de julio; 7 y 28 de agosto y 4 y 11 de septiembre de 2024 con la asistencia de las y los diputados(as) [Cristián Araya Lerdo de Tejada](#), Danisa Astudillo Peiretti, Juan Carlos Beltrán Silva, Luis Cuello Peña y Lillo, Felipe Donoso Castro, Jorge Durán Espinoza, Juan Fuenzalida Cobo (Presidente), Tomás Hirsch Goldschmidt, Emilia Nuyado Ancapichún, Marcia Raphael Mora, Jorge Saffirio Espinoza y Héctor Ulloa Aguilera.

Asimismo, concurrieron las diputadas Ana María Gazmuri Vieira, en reemplazo del diputado Tomás Hirsch Goldschmidt y Carla Morales Maldonado, en reemplazo de la diputada Marcia Raphael Mora y los diputados Miguel Ángel Becker Alvear, en reemplazo del diputado Juan Carlos Beltrán Silva; Gustavo Benavente Vergara, en reemplazo del diputado Felipe Donoso Castro; Tomás De Rementería Venegas, en reemplazo de la diputada Danisa Astudillo Peiretti; Rubén Oyarzo Figueroa, en reemplazo del diputado Jorge Saffirio Espinoza; Hugo Rey Martínez, en reemplazo de la diputada Marcia Raphael Mora y Juan Santana Castillo, en reemplazo de la diputada Emilia Nuyado Ancapichún.

Igualmente, estuvieron presentes los diputados Fernando Bórquez Montecinos, Marcos Ilabaca Cerda, Enrique Lee Flores, Christian Matheson Villán y Hotuiti Teao Drago.

Sala de la Comisión, a 11 de septiembre de 2024.

Claudia Rodríguez Andrade  
Abogada Secretaria de la Comisión