

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO** recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en materia de contratos de promesa de compraventa de determinados bienes raíces sin recepción definitiva.

**BOLETÍN Nº 3.574-14**

---

**HONORABLE SENADO:**

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentaros su primer informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado mediante moción.

La presente iniciativa tuvo su origen en una moción de la Honorable Diputada señora Eliana Caraball y de los Honorables Diputados señores Juan Bustos; Patricio Hales; Fidel Espinoza; José Antonio Galilea; René Manuel García; Aníbal Pérez; Alberto Robles; Boris Tapia, y Gonzalo Uriarte.

A las sesiones que vuestra Comisión dedicó a este asunto concurrió el Subsecretario de Vivienda (S), señor Héctor López, el Director de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Luis Eduardo Bresciani y la abogada asesora de esa Secretaría de Estado, señora Jeannette Tapia.

Concurrieron también, especialmente invitados, en representación de la Cámara Chilena de la Construcción, los señores Fernando Echeverría (Presidente en esa fecha) y Bernardo Echeverría (Presidente de la Comisión de Urbanismo).

- - - -

Se deja constancia que vuestra Comisión discutió esta iniciativa en general y en particular a la vez, según lo prescribe el artículo 127 del Reglamento del Senado, por tratarse de un proyecto de artículo único.

- - - -

### **Antecedentes Jurídicos**

- Decreto con Fuerza de Ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- La ley N° 19.932, que introdujo en la Ley general de Urbanismo y Construcciones, un mecanismo de caución que protege al promitente comprador.

### **Antecedentes de Hecho**

Los autores de la Moción señalaron en su exposición de motivos que la ley N° 19.932 representó un significativo avance en cuanto a la protección de los promitentes compradores de inmuebles al cautelar los montos adelantados, mediante una póliza de seguro o boleta de garantía bancaria.

Agregan que lamentablemente las compañías de seguro y los bancos no han sido capaces de operar con el dinamismo que requería el creciente negocio inmobiliario. Indican, además, que los instrumentos que se previeron en la norma carecen de la necesaria flexibilidad para enfrentar los requerimientos de las empresas inmobiliarias y constructoras.

Por ello los autores de la iniciativa proponen ampliar el número de instrumentos que puedan garantizar la operación de promesa compraventa, incorporando los depósitos a plazo y en cuentas de ahorro.

Finalmente, señalan que tratándose de los depósitos a plazo, ellos quedarían en custodia de un Notario hasta que el inmueble se inscriba a nombre del promitente comprador y, en el caso de los depósitos en cuenta de ahorro, proponen que el promitente comprador quede impedido de girar fondos de su cuenta u otorgue un mandato a la Entidad Bancaria de manera tal que ésta pague contra avance de obras al promitente vendedor.

Manifiestan, asimismo, que la norma sólo será aplicable a inmuebles que no cuenten con recepción municipal, de modo que sea explícita sólo a las denominadas “ventas en verde”.

- - -

## Estructura y descripción del proyecto

La iniciativa es de artículo único y se desglosa en tres numerales.

Los **numerales uno y dos**, que modifican el inciso primero del artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, precisan que la norma será sólo aplicable a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles que no cuenten con la recepción definitiva y que la caución o garantía cubre al promitente comprador ya sea que haya pagado todo o parte del precio del bien raíz.

El **numeral tres** agrega cuatro nuevos incisos al mencionado artículo 138 bis.

El nuevo **inciso tercero** que propone la iniciativa, crea nuevos instrumentos para garantizar el precio pagado por el promitente comprador.

En efecto la norma establece que se entenderá cumplida, por parte del promitente vendedor, la obligación de otorgar garantía, respecto de la parte del precio que el promitente comprador deposite, ya sea en una cuenta de ahorro de la cual no pueda girar fondos; en una cuenta de ahorro respecto de la que autorice mediante mandato, a la entidad bancaria para efectuar giros a nombre del promitente vendedor contra avances de la obra, y en depósitos a plazo a favor del promitente vendedor, que deberán mantenerse en custodia del notario autorizante.

El **inciso cuarto** que propone el proyecto, señala que respecto de los depósitos hechos a plazo o en cuenta de ahorro sin autorización de giros, deberán ser puestos a disposición del promitente vendedor una vez que se celebre el contrato de compraventa y se inscriba el inmueble a nombre del promitente comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

El **inciso quinto** que se viene proponiendo, prescribe que los depósitos antes aludidos deberán conformarse a los requisitos que fijará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dejándose constancia de esta circunstancia en el contrato de promesa.

Finalmente, el **inciso sexto** establece que las disposiciones del artículo 138 bis, ya aludido, serán aplicables no sólo a las promesas de compraventa sino a cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una cantidad de dinero por una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva.

## Discusión General

El **señor Fernando Echeverría**, entonces Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, señaló que concordaba con la idea contenida en la iniciativa legal y en la necesidad de introducir una enmienda con el objetivo de agregar mecanismos de caución alternativos a los que ya establece la ley vigente.

Indicó que valoraba positivamente los mecanismos propuestos en la iniciativa, tanto los depósitos a plazo a favor del promitente vendedor como las cuentas de ahorro, respecto de las cuales se otorga un mandato a la entidad bancaria para efectuar giros a nombre del promitente vendedor contra avances de la obra.

Manifestó, asimismo, que debería exigirse garantías sólo en el caso de viviendas, locales comerciales y oficinas que se encuentren en construcción, de modo que este procedimiento no se extienda a los inmuebles que ya cuentan con recepción definitiva municipal.

La **señora Jeannette Tapia**, abogada asesora del Ministro de Vivienda y Urbanismo, manifestó, por parte del Ejecutivo, su parecer favorable a la iniciativa que viene proponiendo la Honorable Cámara de Diputados. Expresó su acuerdo con el aumento de los instrumentos que sirvan de garantía al promitente comprador, entre ellos, los depósitos a plazo y en cuentas de ahorro. Señaló que esto beneficia directamente a los adquirentes de las viviendas sociales.

Asimismo, señaló la conveniencia de dejar constancia de que la norma aludida sólo es aplicable a los contratos de promesa de compraventa que se celebren sobre inmuebles que no cuenten con recepción definitiva municipal.

- - -

**Puesta en votación la idea de legislar, por el Presidente de la Comisión, fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Fernando Cordero, Jorge Lavandero, Jaime Naranjo y Hosaín Sabag.**

- - -

El **Honorable Senador señor Fernando Cordero**, formuló la siguiente indicación al proyecto de ley.

Al artículo único, numeral 3, agregar el siguiente inciso séptimo, nuevo:

“No se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior a aquellos actos jurídicos que involucren la entrega de una cantidad que no supere el equivalente a 20 Unidades de Fomento y que otorguen a la contraparte la opción preferente para la adquisición del inmueble.” .

El Ejecutivo señaló su disconformidad con esta indicación por cuanto afectaría precisamente a los sectores más vulnerables y que requieren de los mecanismos que se están proveyendo con la presente iniciativa.

En el mismo sentido se expresaron los **Honorables Senadores señores Lavandero, Naranjo y Sabag**.

- Puesta en votación esta indicación, fue rechazada por tres votos en contra de los **Honorables Senadores señores Jorge Lavandero, Jaime Naranjo y Hosain Sabag**; y el voto favorable del **Honorable Senador señor Fernando Cordero**.

- - -

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros que aprobéis, en general y en particular, el proyecto de ley en informe, en los mismos términos en que fue despachado por la Honorable Cámara de Diputados.

- - - -

A título de información, la iniciativa de ley despachada es del siguiente tenor:

## **PROYECTO DE LEY**

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 138 bis del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones:

1) Intercálase, en el inciso primero, después de la expresión "viviendas, locales comerciales u oficinas," la frase "que no cuenten con recepción definitiva", seguida de una coma (,).

2) Intercálase, en el inciso primero, a continuación de la frase "y que celebren contratos de promesa de compraventa", la siguiente locución: "en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz".

3) Agréganse los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto, nuevos:

“La obligación del promitente vendedor de otorgar la garantía se entenderá cumplida respecto de la parte del precio que sea depositada por el promitente comprador en alguno de los siguientes instrumentos:

a) Cuenta de ahorro de la cual no pueda girar fondos el promitente comprador.

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

c) Depósitos a plazo en favor del promitente vendedor, que deberán mantenerse en custodia del notario autorizante.

En los casos a que se refieren las letras a) y c), los montos anticipados serán puestos a disposición del promitente vendedor una vez que se celebre el contrato de compraventa y se inscriba el inmueble a nombre del promitente comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los depósitos a plazo y las cuentas de ahorro a que alude esta norma deberán cumplir con los requisitos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Se dejará constancia de esta circunstancia en el contrato de promesa.

En todo caso, se aplicarán las disposiciones anteriores a cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero por una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva.”.

Acordado en sesiones celebradas los días 17 y 31 de agosto de 2004, con asistencia de los Honorables Senadores señores Hosaín Sabag (Presidente), Fernando Cordero, Jorge Lavandero y Jaime Naranjo.

**CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE**  
Secretario de la Comisión

## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN MATERIA DE CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DETERMINADOS BIENES RAÍCES SIN RECEPCIÓN DEFINITIVA.**

**(Boletín N° 3.574-14)**

- I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:**

La iniciativa modifica el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones precisando su ámbito de aplicación, en cuanto se refiere sólo al contrato de promesa de compraventa de viviendas, locales comerciales y oficinas que no cuenten con recepción definitiva; y crea dos nuevos mecanismos que garantizan la parte del precio pagado por el promitente comprador.
- II. ACUERDOS:** aprobado en general y en particular por unanimidad (4X0)
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único que contempla tres numerales.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. URGENCIA:** no tiene.
- VI. ORIGEN INICIATIVA:** moción.
- VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo trámite.
- VIII. APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** unánime (49 votos a favor).
- IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 3 de agosto de 2004.
- X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe.

**XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**

- Decreto con Fuerza de Ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- Ley N° 19.932, que introdujo en la Ley general de Urbanismo y Construcciones, un mecanismo de caución que protege al promitente comprador.

Valparaíso, a 3 de septiembre de 2004

**CESAR BERGUÑO BENAVENTE**  
Secretario de la Comisión