



Proyecto de ley que aumenta la protección del seguro de compra en verde para todo tipo de unidades inmuebles sobre las que se pacte y que no se encuentren con recepción definitiva.

i. Fundamentos

Con fecha 03 de febrero de 2004 se publicó en el Diario Oficial la ley N° 19.932, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en materia de contrato de promesa de compraventa de determinados bienes raíces y criminaliza conducta constitutiva de estafa en el artículo 470 del Código Penal. Esta ley, tuvo por objeto resolver la dificultad que surgía en aquellos casos en que el cliente anticipaba parte o la totalidad del precio a un agente inmobiliario y éste caía en quiebra o insolvencia o derechamente no concluía el proyecto, ocurriendo, en la mayoría de las hipótesis, que el cliente perdía el anticipo. Para resolver este problema fue que surgió esta legislación, siendo la intención de los autores que tales anticipos fueran garantizados mediante instrumentos específicos.

El artículo 1 de la ley N° 19.932, ya aludida, agregaba un artículo 138 bis a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo inciso primero era del siguiente tenor:

"Artículo 138 bis. - Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, y que celebren contratos de promesa de compraventa, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador.

Como puede advertirse, esta normativa apuntaba hacia un objeto muy limitado, toda vez que aplicaba específicamente a “bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas”. Además, la ley N° 19.932 aplicaba exclusivamente al contrato de promesa de compraventa, de suerte tal que, en la práctica, se idearon toda clase de subterfugios para que el interesado efectuara anticipos de dinero al agente inmobiliario o constructora eludiendo el otorgamiento de la garantía. Así por ejemplo, se recurría a ofertas unilaterales, cierres de negocio y otras figuras análogas a fin de pasar por alto la exigencia de otorgar garantía.¹

¹ Caprile Biermann (2009), Revista Actualidad Jurídica N° 20, Universidad del Desarrollo, Tomo II.





Más tarde, el 11 de abril de 2005, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 20.007, cuya intención fue poner atajo a los problemas antes denunciados y para tales efectos realizó algunas modificaciones en el inciso 1 del artículo 138 bis, a saber:

“Artículo 138 bis.- Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprado entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador” (el destacado es nuestro).

Con iguales intenciones, esa ley agregó un nuevo inciso sexto al artículo 138 bis del siguiente tenor:

“Las disposiciones anteriores 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, excepto a aquellos regidos por la Ley General de Cooperativas o la ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aun cuando no cuenten con recepción definitiva.” (el destacado es nuestro).

Si bien este inciso extendió la exigencia de la garantía ya no solo a los contratos de promesa de compraventa, sino que “a cualquier acto jurídico”, subsisten algunas inconsistencias de redacción que dificultan la aplicación de la norma y que es menester corregir.

No obstante que la ley N° 20.007 constituyó un avance en términos que extendió, como se dijo, la garantía a todo acto jurídico persistió en circunscribir la ley a un objeto limitado “bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas que no cuenten con una recepción definitiva”.

Por tanto, este proyecto de ley plantea una redacción más extensiva del inciso primero del artículo 138 bis, que comprenda no solo todo tipo de unidades vendibles, sino que también a todo tipo de contratos que versen sobre inmuebles enajenables a futuro, de forma tal que el





referido inciso 1 tenga, además coherencia normativa, con la intención que manifiesta el legislador en el inciso 6 del mismo artículo.

En este estado de cosas, las modificaciones que propone este proyecto de ley para el artículo 138 bis de la Ley de Urbanismo y Construcciones:

“Artículo 138 bis.- Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos o cualquier otra unidad sobre la que se pacte, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren pactos de compra, contratos de reserva, contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato u oferta que verse sobre disposición de inmuebles o unidades, en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador”.

ii. Idea matriz

El proyecto busca perfeccionar la redacción del inciso primero del artículo 138 bis de la Ley de Urbanismo y Construcciones, haciéndola más extensiva de modo tal que incluya todo tipo de unidades vendibles, así como todo tipo de contratos que versen sobre inmuebles enajenables a futuro. Adicionalmente, con ello se persigue que el primer inciso de dicho artículo tenga coherencia normativa con su inciso sexto.

iii. Proyecto de ley

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

- a) Modifíquese, en el inciso primero, en la expresión “viviendas, locales comerciales u oficinas,” la letra “u” por una coma (,).
- b) Intercálase, en el inciso primero, después de la expresión “viviendas, locales comerciales u oficinas,” la frase “bodegas, estacionamientos o cualquier otra unidad sobre la que se pacte”, seguida de una coma (,).





- c) Intercálase, en el inciso primero, después de la expresión “*que no cuenten con recepción definitiva y que celebren*” la frase “*pactos de compra, contratos de reserva*”, seguida de una coma (,).
- d) Intercálense, en el inciso primero, después de la expresión “*contratos de promesa de compraventa*” la frase “*o cualquier otro contrato u oferta que verse sobre disposición futura de inmuebles o sus unidades*”, seguida de una coma (,).

Diputado de la República
Christian Matheson Villán



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CHRISTIAN MATHESON V.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MIGUEL MELLADO S.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HARRY JÜRGENSEN R.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTIAN ARAYA L.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. FRANCISCO UNDURRAGA G.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HOTUITI TEAO D.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JORGE GUZMÁN Z.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JORGE ALESSANDRI V.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. FLOR WEISSE N.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS LAGOMARSINO G.

