

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

Oficio N° 1111

VALPARAISO, 14 de enero de 1993.

Con motivo del Mensaje, Informes y demás antecedentes que tengo a honra pasar a manos de V.E., la Cámara de Diputados ha tenido a bien prestar su aprobación al siguiente

A S. E. EL
RESIDENTE
DEL
H. SENADO

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I

DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE
VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 1º.- Autorízase a los bancos y a las sociedades administradoras de Fondos Mutuos, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

CAMARA DE DIPUTADOS

CHILE

2.-

Esta cuenta se denominará Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante, "la cuenta".

Artículo 2º.- El interesado en ingresar a este sistema podrá abrir la cuenta, a su elección, en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior.

Artículo 3º.- Con cargo a los fondos existentes en la cuenta, la institución donde ésta estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador - promitente vendedor.

El saldo de la cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4º.- El contrato de ahorro se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1º y con una de las sociedades a que se refieren los artículos 11, 12, 13 y 14 de esta ley, según el caso, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 54 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

3.-

términos del contrato de ahorro, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado éste último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y, salvo acuerdo en contrario entre las partes, su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 5º.- Las Sociedades Administradoras de Fondos Mutuos y los bancos podrán cobrar una comisión por el mantenimiento de la cuenta y sus operaciones.

Artículo 6º.- Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los

interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7º.- El saldo de la cuenta administrada por una Administradora de Fondos Mutuos se expresará en cuotas del mismo Fondo que las partes acuerden. El saldo de la cuenta administrada por un banco se manejará de acuerdo con las normas generales sobre administración de cuentas de ahorro y tendrá derecho a reajuste, no obstante los giros mensuales que se autorizan en esta ley.

Artículo 8º.- El titular de la cuenta podrá, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Podrá incluso hacerlo regularmente, mediante descuentos por planillas que efectúe su empleador.

Artículo 9º.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, descuento que no podrá exceder de un monto equivalente al treinta por ciento de la remuneración total del trabajador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1º, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos segundo y tercero del artículo 23.

CAMARA DE DIPUTADOS

CHILE

5.-

Si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total, el arrendatario promitente comprador podrá acreditar este hecho ante la institución que mantenga dicha cuenta o ante la sociedad inmobiliaria, a fin de solicitar la suspensión de la retención y el pago directo de los aportes. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar, para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria.

El empleador que se encontrare en la situación señalada en el inciso anterior incurrirá en el delito de apropiación indebida a que se refiere el artículo 470, N° 1, del Código Penal.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10.- Los fondos existentes en la cuenta o enterados en la sociedad inmobiliaria como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, el cónyuge sobreviviente o los herederos, en ese orden, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

7.-

TITULO II

DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS
DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO
CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 11.- Para los efectos de esta ley, sólo podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, a partir del momento en que sean sociedades anónimas abiertas y se sometan a los límites permanentes que para ellas contempla el artículo 47 del decreto ley 3.500, de 1980.

Artículo 13.- Los bancos podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias, las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la ley General de Bancos.

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

8.-

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley Orgánica.

Artículo 15.- Para los efectos de esta ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos 11, 12, 13 y 14.

Artículo 16.- Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de

compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 24 y en el inciso segundo del artículo 27.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

Artículo 17.- Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del artículo 45 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Artículo 18.- En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 16 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el período de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la ley N° 18.175, ley de Quiebras;

b) El síndico administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa

de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere la letra precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones.

Licitada la cartera, el producto de la licitación quedará sometido a las disposiciones de la ley de Quiebras, y

c) La ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 19.- En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de ésta gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 20.- No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad

hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 21.- Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Artículo 22.- La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

TITULO III

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 23.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, y por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Asimismo, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, incluso respecto de viviendas en construcción que cuenten con el respectivo contrato de construcción, siempre que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria, en la forma en que determine el reglamento.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma señalada en el inciso anterior, con objeto de que conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa y el monto acumulado y pagado del precio.

Artículo 24.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o

prohibiciones de enajenar, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 16, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 25.- El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la Sociedad Administradora de Fondos Mutuos o en el banco, o el monto acumulado de los abonos parciales, destinados al pago del precio de compraventa enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

16.-

causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el saldo adeudado se pagará en un plazo no superior a doce meses, bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria, ésta deberá pagar una multa, a beneficio del arrendatario, de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo. El atraso por parte de la sociedad inmobiliaria en suscribir la escritura de compraventa en un plazo mayor de ciento ochenta días hábiles, contado desde la fecha de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias señaladas en el inciso primero, hará presumir la comisión del delito de estafa tipificado en el inciso final del artículo 467 del Código Penal.

Artículo 26.- Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 27.- Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o

el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, con acuerdo de la sociedad inmobiliaria, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 28.- La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, pudiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del

cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al cesionario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación.

Artículo 29.- No obstante lo dispuesto en el inciso final del artículo 16, los inmuebles arrendados en conformidad con las normas de este Título sólo podrán ser embargados por el respectivo arrendatario promitente comprador, en el evento de que, por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y ésta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.553 del Código Civil.

Artículo 30.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 31.- Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 32.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa no habrá lugar al desahucio judicial por parte de la sociedad inmobiliaria. Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

Artículo 33.- El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 36.

2.- Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.

3.- Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por hecho del arrendatario.

4.- Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte del cónyuge o de los herederos del arrendatario.

Artículo 34.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa se podrán establecer cláusulas que regulen anticipadamente las eventuales indemnizaciones a que haya lugar por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

Artículo 35.- La destrucción total o parcial de la vivienda o la existencia de daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, la soportará la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 36.- El arrendatario podrá, voluntariamente, hacer usos de sus fondos para pagar los aportes cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así girados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 37.- El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria.

Artículo 38.- Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de negativa, inhabilitación o ausencia del designado.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbítrós mixtos, por provincias, que

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

22.-

confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Colegio de Abogados A.G.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las resoluciones correspondientes se publicarán en el Diario Oficial.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 39.- Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando los daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones

que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TITULO IV

DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTIA

Artículo 40.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al

cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 41.- La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 42.- La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TITULO V

DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO
DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

Artículo 43.- El titular de la cuenta a que se refiere el Título I, que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa

ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) que se utilizará para ello.

Artículo 44.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 45.- Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 43, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 31, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 46.- Si el beneficiario cedere los derechos derivados de su contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 27, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del

subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 47.- Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 36, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar judicialmente la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 48.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a

las cuotas pendientes.

Artículo 49.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento.

Artículo 50.- Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 51.- La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 52.- Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 6º del decreto ley Nº 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE

29.-

departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 53.- En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

Artículo 54.- Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Dios guarde a V.E.



MARIO HAMUY BERR

Presidente en ejercicio de la Cámara de Diputados



CARLOS LOYOLA OPAZO

Secretario de la Cámara de Diputados