



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 para ampliar la garantía exigida al vendedor en los actos jurídicos destinados a la adquisición de un bien raíz.

BOLETINES N°s [15.084-14](#) y [16.793-14](#), refundidos.

[Objetivo](#) / [Constancias](#) / [Normas de Quórum Especial: sí tiene](#) / [Consulta Excma. Corte Suprema: no hubo](#) / [Asistencia](#) / [Antecedentes de Hecho](#) / [Aspectos Centrales del Debate](#) / [Discusión en General](#) / [Votación en General](#) / [Discusión y Votación en Particular](#) / [Modificaciones](#) / [Texto](#) / [Acordado](#) / [Resumen Ejecutivo](#).

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, que refunde una Moción de los Honorables Diputados señor Matheson, señora Weisse y señores Alessandri, Araya (don Cristián), Guzmán, Jürgensen, Lagomarsino, Mellado (don Miguel), Teao y Undurraga (don Francisco) (Boletín N° 15.084-14), con otra de los Honorables Diputados señores Fuenzalida, Bobadilla, Hirsch y Saffirio (Boletín N° 16.793-14), con urgencia calificada de “suma”.

Se hace presente que, en conformidad a lo prescrito en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse de un proyecto de artículo único, y acordó, unánimemente, proponer al señor Presidente que sea considerada del mismo modo por la Sala. Se deja constancia, asimismo, de que la propuesta legal resultó aprobada, en general y en particular, por la unanimidad de sus miembros presentes (3x0).

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Extender la aplicación del artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a todo tipo de unidades vendibles; brindar mayor protección al promitente comprador, garantizando la devolución de los pagos efectuados como adelanto, y agilizar los procedimientos judiciales relacionados con los contratos de promesa regulados por la citada norma.

- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: Sí tiene.
- Consulta a la Excma. Corte Suprema: No hubo.

- - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

El numeral 7 del artículo único del proyecto tiene carácter orgánico constitucional por determinar atribuciones de los tribunales de justicia. Lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 77 de la Constitución Política de la República, en relación con el inciso segundo del artículo 66 de la misma Carta Fundamental.

- - -

ASISTENCIA

- **Senadores y Diputados no integrantes de la Comisión:** Honorables Diputados señores Juan Fuenzalida Cobo y Christian Matheson Villán.

- **Representantes del Ejecutivo e invitados:** Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: el asesor, señor Cristian Vargas. De la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales: el Director Ejecutivo, señor Carlos Marambio, y la asesora jurídica, señora Fernanda Abarca. De Venthur Moreno Abogados y Asociados: el asociado consultor, señor Andrés Innocenti; los abogados y socios, señores Paolo Moreno y Jorge Venthur, y la abogada, señora Michelle Venthur.

- **Otros:** De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores PS: los asesores, señoras Melanie Moraga y Martina Riveros y señor Patricio Rojas. Del Comité de Senadores UDI: el asesor, señor Juan José Llorente. Del Comité de Diputados UDI: el señor Sebastián Padilla. Asesores parlamentarios: de la Senadora señora Gatica, don Felipe Pereira, don Henry Azurmendi, don Cristóbal Caimböck y la estudiante en práctica, doña Antonia Berrueta; del Senador señor Kusanovic, don Sebastián Urrea y don Benjamín Rodríguez, y del Senador señor Sandoval, don Pablo Cantellano, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck.

Cabe señalar que, a la sesión del 12 de noviembre de 2024, el Honorable Senador señor Espinoza asistió vía videoconferencia.

- - -

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración las Mociones de los Honorables Diputados señor Matheson, señora Weisse y señores Alessandri, Araya (don Cristián), Guzmán, Jürgensen, Lagomarsino, Mellado (don Miguel), Teao y Undurraga (don Francisco) ([Boletín N° 15.084-14](#)), y de los Honorables Diputados señores Fuenzalida, Bobadilla, Hirsch y Saffirio ([Boletín N° 16.793-14](#)), refundidas.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

La Comisión concordó en la necesidad de fortalecer la protección del promitente comprador en los contratos de promesa sobre bienes raíces que no cuenten con recepción definitiva, sin perjuicio de estimar pertinente formular ciertos perfeccionamientos a la iniciativa para profundizar en dicho objetivo. Éstos, en lo sustantivo, apuntan a clarificar que la garantía debe asegurar la restitución de cualquier anticipo o abono realizado por el promitente comprador, y a prohibir a éste facultar al promitente vendedor para prorrogar el plazo de otorgamiento del contrato de compraventa, resciliar o cambiar las condiciones a que se sujetan los efectos de la promesa o las características del inmueble sobre el que ésta recae.

Del mismo modo, las modificaciones disponen que, en el caso de contratos de promesa suscritos mediante firma electrónica avanzada, los notarios solo podrán autorizarlos tras verificar la emisión de las garantías.

Además, se preceptúa que se sujetarán al procedimiento sumario no solo las causas derivadas del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sino también las originadas en la contravención de las obligaciones emanadas de un contrato de promesa de aquellos regulados en el aludido precepto.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL ¹

A.- Presentación del proyecto de ley por parte de los Honorables Diputados señores Matheson y Fuenzalida, y debate preliminar en la Comisión.

Al comenzar el estudio de la iniciativa legal, **el Honorable Diputado señor Matheson** recordó que se trata de dos mociones refundidas que proponen modificaciones al [artículo 138 bis](#) del [decreto con fuerza de ley N° 458](#), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Detalló que dicho precepto fue incorporado a ese cuerpo legal el año 2004 por 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, pero su aplicación demostró algunas falencias, en tanto las inmobiliarias y constructoras idearon fórmulas para eludir el otorgamiento de las garantías, pese a recibir anticipos de los compradores. Ello motivó que al año siguiente se aprobara la [ley N° 20.007](#), que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en materia de contratos de promesa de compraventa de determinados bienes raíces sin recepción definitiva.

Explicó que, en lo específico, la Moción de su autoría ([Boletín N° 15.084-14](#)) pretende extender la obligación de garantía impuesta por el mencionado artículo 138 bis a todo tipo de unidades vendibles, para lo que se agrega la frase “bodegas, estacionamientos y/o terrenos urbanizados con destino habitacional”. Sin embargo, advirtió que en la Cámara de Diputados se desechó incluir, a continuación, la expresión “o cualquier otra unidad sobre la que se pacte”, lo que estimó pertinente contemplar para evitar que se excluyan algunas edificaciones.

Asimismo, observó que el proyecto de ley alude esencialmente a los contratos de promesa de compraventa, pero hay otro tipo de figuras, como las reservas de inmuebles, utilizadas frecuentemente, y que implican, también, algún desembolso para el futuro adquirente, por lo que sugirió perfeccionar el texto aprobado en el primer trámite constitucional, añadiendo la frase “o cualquier otro contrato u oferta que verse sobre disposición futura de inmuebles o sus unidades”.

Consideró que, con las enmiendas referidas, el texto cumpliría a cabalidad con su objetivo de proteger al comprador de un inmueble de

¹ La Comisión dedicó al estudio de este proyecto las sesiones del [12](#) de noviembre y [3](#) de diciembre de 2024 y las del [7](#) y [21](#) de enero de 2025, que fueron transmitidas por TV Senado y pueden revisarse utilizando el link incorporado en las citadas fechas.

cualquier insolvencia o quiebra que pueda afectar a la inmobiliaria o empresa constructora.

A su turno, **el Honorable Diputado señor Fuenzalida**, autor del Boletín N° 16.793-14, sostuvo que éste se enmarca en una serie de iniciativas en trámite, como el proyecto de ley que dicta normas sobre agilización de permisos de construcción ([Boletín N° 15.534-14](#)), el que establece una Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales e introduce modificaciones en cuerpos legales que indica ([Boletín N° 16.566-03](#)) y el que fortalece y mejora la eficacia de la fiscalización y el cumplimiento de la regulación ambiental a cargo de la Superintendencia del Medio Ambiente, modificando al efecto el artículo segundo de la ley N° 20.417, y regula otras materias que indica ([Boletín N° 16.553-12](#)), que pretenden mejorar los procedimientos administrativos a cargo de diversos organismos.

Añadió que, sin perjuicio de lo anterior, se hace igualmente necesario enfrentar otros problemas que afectan a personas que suscriben contratos de promesa de compraventa de inmuebles sujetos a una garantía que les permite recuperar los anticipos efectuados, en caso de que la adquisición no llegue a materializarse.

Evidenció que tras la pandemia del COVID 19 muchas familias intentaron hacer efectivas las restituciones, pero se encontraron con que los contratos de promesa establecían, al mismo tiempo, un plazo y la condición de obtener la recepción definitiva, cuyo cumplimiento se encontraba pendiente, lo que impedía hacer efectiva la garantía. Señaló que, para corregir esta situación, el proyecto de ley autoriza que la promesa incluya una condición, pero obliga a la inmobiliaria o constructora a fijar un plazo máximo para otorgar la compraventa definitiva, lo que, a su juicio, contribuirá a alentar la competencia entre los oferentes.

Acotó que tal plazo podría ser prorrogado por una sola vez, pero se prohíbe incorporar en el contrato de promesa un mandato en favor del promitente vendedor para que pueda prorrogar, con el objeto de asegurar que cualquier postergación sea fruto del acuerdo de las partes y transparentar las fechas efectivas de entrega.

Reseñó que, en la discusión verificada en la Cámara de Diputados, algunos parlamentarios argumentaron la inconveniencia de determinar un plazo perentorio, pues los retrasos dependen, en muchos casos, de factores externos, pero repasó lo dicho en orden a que esta iniciativa se complementa con otras propuestas que buscan agilizar procedimientos vinculados a la construcción. Descartó, de la misma forma, que la determinación de un término perentorio ocasione algún perjuicio económico a las empresas, pues, según operadores del rubro, los contratos de promesa no constituyen una fuente de recursos directos relevantes, sino que permiten acceder a financiamiento bancario para iniciar la obra.

Además, destacó que el proyecto de ley extiende la garantía al cumplimiento de las características del bien inmueble prometido, sin perjuicio de la posibilidad de accionar respecto de ello mediante la [ley N° 19.496](#), que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores. Asimismo, sujeta las causas originadas en incumplimientos del artículo 138 bis de la LGUC al procedimiento sumario, fijando la competencia en el juez de letras de la comuna o agrupación de comunas en que se encuentre ubicado el inmueble, lo que evita a los compradores de regiones tener que recurrir al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, como consecuencia de una cláusula compromisoria de uso habitual.

En otro orden de cosas, manifestó que la iniciativa contempla la obligación del notario de verificar la existencia de la garantía en caso de que la promesa de compraventa se suscriba mediante la utilización de firma electrónica o plataformas digitales, y que, recogiendo una observación de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile, se exige que el contrato de promesa contenga una cláusula mediante la cual el promitente vendedor asegure, de la misma forma que la prevista en el artículo 138 bis, cualquier pago futuro que se le realice relativo al precio de la compraventa.

Finalmente, insistió en que el proyecto de ley busca, esencialmente, reforzar el resguardo del promitente comprador que aporta sumas de dinero que representan ahorros muy significativos, estableciendo un mayor equilibrio entre las partes. Advirtió, con todo, que, pese a que tras la pandemia se dieron situaciones como las referidas, las inmobiliarias y constructoras cumplieron sus obligaciones en un altísimo porcentaje de los casos.

El Honorable Senador señor Sandoval recordó, a propósito de lo consignado, los hechos conocidos por la Comisión en la comuna de Estación Central, en que edificios terminados han visto retrasada su recepción definitiva.

La asesora legislativa del MINVU, señora Jeannette Tapia, expuso que esa cartera concuerda, en general, con los objetivos del proyecto de ley, habiendo participado activamente en su trámite y sugerido, oportunamente, algunas modificaciones específicas.

Añadió que el Ejecutivo propuso incorporar los terrenos urbanizados con destino habitacional, a fin de evitar que una conceptualización abierta de los inmuebles comprendidos en el texto pueda incluir terrenos no urbanizados que den lugar a loteos irregulares. Recalcó que cualquier otra extensión de la normativa debe ser revisada con esa precaución.

B.- Exposiciones de los invitados que concurrieron posteriormente y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.

En una nueva sesión, **la asesora legislativa del MINVU, señora Jeannette Tapia**, realizó una [presentación](#) en la que expresó que la iniciativa legal modifica el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que regula las promesas de compraventa referidas a inmuebles que aún no cuentan con recepción definitiva, buscando mejorar el régimen contractual de las denominadas ventas “en verde” y “en blanco” y facilitar el ejercicio de los derechos por parte del comprador en caso de que los proyectos inmobiliarios no lleguen a buen término.

Señaló que, entre las enmiendas a la normativa vigente aprobadas por la Cámara de Diputados, se cuenta la incorporación de las bodegas, estacionamientos y terrenos urbanizados con destino habitacional dentro de los inmuebles susceptibles de este tipo de promesas. Reiteró que una definición menos precisa de estos últimos podría favorecer los loteos irregulares.

Agregó que se contempla expresamente que la garantía cubre todas las obligaciones pendientes del promitente vendedor, en especial la de restituir el anticipo inicial y todos los abonos que se realicen antes de la transferencia de la propiedad. Además, asegura el cumplimiento de las características del inmueble prometido ofertadas, sin perjuicio de la posibilidad de accionar por publicidad engañosa con arreglo a la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores.

Indicó que la iniciativa obliga, asimismo, a que el contrato fije un plazo máximo para otorgar la compraventa definitiva, descartándose determinarlo en el propio texto legal, y se permite que dicho término sea prorrogado por una sola vez por acuerdo entre las partes, restricción que pretende evitar una dilación excesiva que afecte a las familias adquirentes, cuya situación, producto de la incertidumbre y los recursos invertidos, es desequilibrada en comparación con los vendedores.

Prosiguió explicando que, también con el fin de impedir abusos, se prohíbe mandar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento de la compraventa y, respecto de contratos de este tipo suscritos por medio de firma electrónica o plataformas digitales, se impone a los notarios públicos la obligación de verificar la existencia de las garantías y, en caso de incumplimiento, no autorizarlos. Reseñó, sobre este particular, que un oficio enviado por la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile enfatiza que a tales ministros de fe no solo les compete verificar la existencia de las garantías, sino que igualmente deben atestiguar la identidad de los contratantes, lo que podría dificultar algunas operaciones de este tipo, por lo que se realizará un análisis más profundo para arribar a una solución satisfactoria.

Finalmente, resaltó que el proyecto de ley sujeta los conflictos vinculados a estas materias al procedimiento sumario regulado en los [artículos](#)

[680 y siguientes](#) del Código de Procedimiento Civil, y hace algunas adecuaciones formales.

Por su parte, **el Director Ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales, señor Carlos Marambio**, realizó una [presentación](#), en la que comenzó relevando la importancia para las familias de las promesas de compraventa y las garantías pertinentes, abordadas en el proyecto de ley. En cuanto a este último, manifestó compartir la necesidad de corregir falencias de la legislación vigente y, puntualmente, consideró razonable que el desarrollador comprometa en el contrato un plazo para otorgar la compraventa definitiva, pero desechó que sea fijado en la ley, recordando que ésta fue una de las sugerencias realizadas por su entidad en la Cámara de Diputados, recogida en el texto aprobado.

Sostuvo que la determinación del aludido término es aconsejable, pues hay proyectos que se extienden por muchos años, manteniendo a las familias compradoras sujetas a la promesa, pero planteó la conveniencia de que sea establecido por el desarrollador de común acuerdo con el comprador, según las previsiones que aquél realice, vinculadas al tamaño del proyecto y la celeridad de los trámites respectivos.

Observó que la verificación del cumplimiento de las características del inmueble ofertadas por el promitente vendedor, que podría derivar en el cobro de la garantía, no puede quedar al arbitrio del comprador, sino que ello debe ser determinado por los tribunales. Remarcó que es habitual que los proyectos tengan variaciones durante su ejecución, por lo que una formulación tan abstracta deja a la inmobiliaria en una posición desfavorable.

Estimó que, en este aspecto, a la propuesta le falta una mayor profundidad y sugirió abordar el asunto desde la perspectiva inversa, obligando al desarrollador inmobiliario a informar al comprador de las modificaciones que experimente el proyecto, quedando a criterio de éste requerir la devolución de los anticipos en caso de que ellas impliquen un perjuicio.

Discrepó, adicionalmente, de limitar a una única vez la prórroga del plazo acordado entre las partes para otorgar la escritura definitiva, lo que vulneraría la autonomía de la voluntad de las mismas e impediría resolver situaciones propias del desarrollo de los proyectos y que no representan abusos.

A su turno, **el asociado consultor de Venthur Moreno Abogados y Asociados, señor Andrés Innocenti**, explicó que este estudio jurídico ha asesorado a compradores que han tenido dificultades derivadas de los contratos de promesa, sea por fuerza mayor o por incumplimientos de las inmobiliarias.

Mediante una [presentación](#), reseñó que la iniciativa legal busca resolver diversas contingencias advertidas en la práctica cotidiana, las que detalló en la siguiente lámina:

N°	CONTINGENCIA	OBSERVACION	PROYECTO LEY ¿CORRIGE?
1	Promesas sin fecha de entrega	E 90% de las promesas no tienen fecha de entrega (solo un hito).	SI
2	Resoluciones de conflictos oneroso y de largo aliento	1. Clausulas Arbitrales. 2. Clausulas Ambiguas. 3. Clausulas Abusivas. 4. Situaciones Fuerza Mayor que impiden comprar como: Embarazo, Enfermedad, Desvinculación laboral, cambios drásticos en las condiciones de crédito, otras. 5. Garantia y otras obligaciones de la Ley.	SI
3	Cobertura limitada de la Garantia	Sin cobertura las devoluciones de saldos que correspondian por contrato.	SI
4	Promesas sin Garantia o sin renovación	Falta de control cruzado: Promesas firmadas electrónicamente no cumple con la verificación de tener la garantia tomada.	SI
5	Inmuebles sin obligación de Caucionar	Estacionamientos, Bodegas y Terrenos con fin habitacional.	SI
6	Mandatos irrevocables del promitente comprador a la Inmobiliaria	Ejemplo: resciliar unilateralmente la promesa a nombre del promitente comprador.	50%
7	Vacio legal en la obligación de caucionar las promesas después de la recepción final	Proyectos que se venden con entrega inmediata se firman promesas de compraventa y el comprador paga en el acto el pie.	50%

Al respecto, destacó la importancia de fijar un plazo de entrega, en lugar de una condición que, al no disponer de una fecha cierta, impide el cobro de las garantías; del mismo modo, ponderó positivamente facilitar la resolución de conflictos, evitando el arbitraje que resulta muy oneroso en relación con los montos reclamados.

También subrayó la extensión de la cobertura de la garantía, con el objeto de permitir la restitución de los anticipos en casos que no se vinculen al incumplimiento de la condición o el eventual plazo pactado, tales como la aplicación de multas excesivas por desistimiento de la compra.

Resaltó, igualmente, que el texto permite compatibilizar la firma electrónica, que facilita la contratación, con la verificación de las garantías y su renovación, así como la ampliación de la caución a otro tipo de inmuebles.

Con todo, expuso que hay algunas situaciones que no están reguladas por el proyecto de ley, como la incorporación en los contratos de promesa de mandatos en favor del vendedor para ponerles término unilateralmente y dar de baja las pólizas, cláusulas que podrían derivar en la ineficacia de esta modificación legal. Para resolver la temática, sugirió enmendar el inciso segundo propuesto del modo que se indica en negrillas:

“Sin perjuicio de lo expuesto en el inciso anterior y aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición, el promitente vendedor deberá establecer un plazo máximo para otorgar la compraventa definitiva.

Dicho plazo podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una única vez mediante un anexo del contrato de promesa, y quedará prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que **altere el contenido de la promesa, resuelva unilateralmente y prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato.**”.

El Honorable Senador señor Sandoval valoró las exposiciones, recalcando que evidencian la conveniencia de perfeccionar el proyecto de ley en asuntos tales como la forma de determinar el incumplimiento de las características ofertadas, sin derivar en la judicialización, y la posibilidad de acceder a prórrogas adicionales del plazo, cuando sea necesario, cuestiones que deberán ser analizadas en el curso de la tramitación.

La asesora jurídica de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales, señora Fernanda Abarca, reforzó que los incumplimientos que pueden dar lugar a la resolución del contrato y la restitución de las garantías deben ser de carácter esencial, esto es, significar alteraciones de envergadura, como una variación superior al 10% en la superficie u omitir la asignación en uso y goce de un estacionamiento, pero descartó que ello pudiera derivarse de otras innovaciones de menor entidad, como la orientación, que solo constituyen la modificación de una especificación técnica. Postuló que el reglamento podría definir lo que se entiende por una característica esencial, de modo que ello sea conocido tanto por vendedores como por compradores.

Don Andrés Innocenti concedió la posibilidad de innovar en la limitación de prorrogar la promesa, aunque planteó que, a su juicio, mantenerla en los términos aprobados por la Cámara de Diputados no obsta a que la compraventa se efectúe si el comprador persiste en ella.

Don Carlos Marambio afirmó que, en caso de no existir una prórroga formal, podrían no ser efectivas las garantías.

Don Andrés Innocenti retrucó que ellas debieran estar vigentes hasta la inscripción de la propiedad a nombre del comprador, por lo que el vendedor debe seguir prorrogando las garantías y realizando los endosos respectivos.

Acerca de las terminaciones, materiales o equipamiento y sus características, coincidió en que pudieran definirse aspectos que la inmobiliaria debiera reseñar a los compradores, a través de la entrega de un set de información, de forma de dejar constancia de lo ofertado y facilitar evaluar su cumplimiento. Discrepó, con todo, en considerar modificable lo relativo a la orientación del inmueble.

Respecto de la firma electrónica, respaldó el uso de aquella de carácter avanzado, en que hay un registro que se suscribe con clave única y,

adicionalmente, para identificar a quien firma se consulta al registro civil y se realizan preguntas de tipo personal, o bien, se utiliza un dispositivo similar al que se usa para hacer transferencias bancarias, siempre que, además, el notario valide que existan las garantías correspondientes.

Don Carlos Marambio advirtió que la limitación a las prórrogas puede generar complicaciones mayores. Ilustró que un proyecto puede ver demorada su construcción y generar solo por ese motivo una prórroga, a lo que se podrían agregar otros retrasos por gestiones tales como factibilidades o recepciones, ajenas al desarrollador.

Remarcó que se debe apuntar a evitar los abusos de esta herramienta para lo cual estimó que más que restringir por la vía legal prórrogas que pudieran ser plausibles y concordadas por las partes, sería suficiente garantizar la facultad del comprador de desistir, recuperar sus anticipos y buscar otro proyecto. Añadió que, incluso, medidas de este tipo podrían perjudicar al promitente comprador, en caso de que el vendedor aprovechara este impedimento para desestimar el pacto y suscribir un nuevo contrato por un precio mayor.

Doña Fernanda Abarca sostuvo que la firma electrónica avanzada solo es utilizada por personas que deben suscribir documentos frecuentemente, siendo onerosa para muchos compradores, por lo que juzgó necesario incluir también la firma electrónica que se realiza a través de plataformas más informales, como Docusign, aunque admitió que ello no permitiría que un notario acredite que quien suscribe es la persona mencionada en el documento.

Don Andrés Innocenti aclaró que plataformas como Firmaya disponen de firma electrónica avanzada sin requerir el uso de token, sino validando la identidad a través de la clave única, por lo que es actualmente utilizada por ciertas inmobiliarias, a su costo, tras lo cual el documento se envía al notario.

Por otro lado, reiteró que no le parece inadecuado que el proyecto de ley mantenga la limitación de una sola prórroga, pues en ese caso la promesa y la cobertura de la garantía siguen estando vigentes mientras no se rescilie. Enfatizó que solo innovaría estableciendo explícitamente la facultad del comprador para desistirse, argumentando el cumplimiento del plazo.

Refutó, además, que se trate de un acuerdo entre partes iguales, pues, en su concepto, existe una asimetría evidente entre una inmobiliaria y un consumidor, muchos de los cuales no tienen cabal conocimiento de las cláusulas de los contratos, por lo que la ley viene a establecer condiciones para una adecuada competencia entre los oferentes y respaldar a los adquirentes consagrando derechos básicos en este tipo de operaciones.

Reforzó, asimismo, el riesgo de los mandatos incluidos en la promesa, pues, en caso de haberse estipulado, al cumplimiento del plazo establecido y no existiendo disposición del promitente comprador para suscribir el anexo con la prórroga, el promitente vendedor podría resciliar el contrato bajo su sola voluntad o cambiar las condiciones de la promesa.

El abogado señor Jorge Venthur, socio de Venthur Moreno Abogados y Asociados, recalcó la necesidad de configurar adecuadamente un procedimiento especial para resolver los conflictos que deriven de este tipo de contratos y determinar sanciones para los incumplimientos, ya que, en caso contrario, las modificaciones que se proponen serán ineficaces. Resaltó, en ese sentido, que el arbitraje suele dilatar la solución de estos asuntos.

El Honorable Senador señor Espinoza sugirió constituir una mesa técnica que recoja los aportes de los invitados y de los parlamentarios y elabore propuestas para perfeccionar la iniciativa.

Doña Jeannette Tapia, asesora legislativa del MINVU, se mostró disponible para seguir esa metodología.

En la siguiente sesión, **el asesor de la Senadora señora Gatica, don Felipe Pereira**, dio a conocer seis propuestas para optimizar el proyecto a las que arribó la mesa técnica en que participaron representantes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de la Biblioteca del Congreso Nacional y asesores de los Senadores señora Gatica y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval.

Destacó el respaldo del Ejecutivo a estas observaciones e informó que dicha instancia se reunió en diversas ocasiones, teniendo presente en su cometido las exposiciones de los invitados y de los autores de las mociones refundidas, Diputados señores Matheson y Fuenzalida.

Reseñó que la primera proposición busca explicitar, en el inciso primero del artículo 138 bis de la LGUC, el objeto de la garantía comprometida por el promitente vendedor, y recalcó que tal enmienda permitiría eliminar la frase inicial del texto propuesto por la letra d) del numeral 1) del artículo único.

Prosiguió exponiendo que la segunda propuesta refunde las letras d), e) y f) del numeral 1) en una letra d). Ésta, junto con suprimir la frase inicial, en concordancia con lo dicho precedentemente, elimina la mención a que las características ofrecidas puedan ser modificadas unilateralmente por el promitente vendedor y reemplaza la expresión “cualquier pago futuro”, que resulta imprecisa, pues puede extenderse incluso a dividendos o pagos posteriores a la entrega del inmueble.

Añadió que las sugerencias tercera y cuarta recaen en el inciso segundo propuesto por el numeral 2 del artículo único. La primera de ellas, aclara que no es el contrato de promesa lo que se sujeta a una condición, sino

sus efectos; en tanto, la segunda, recoge el planteamiento de Venthur Moreno Abogados, en el sentido de no hacer procedente la facultad del promitente comprador para mandar al promitente vendedor a resciliar o cambiar las condiciones a que se sujetan los efectos de la promesa o las características del inmueble sobre el que ésta recae.

La quinta formulación elimina las plataformas digitales del texto propuesto por la letra b) del numeral 3, atendida la factibilidad de acceder a formas simplificadas de firma electrónica avanzada; mientras la sexta precisa, en el inciso final que se propone incorporar en el artículo 138 bis, que el procedimiento sumario se aplicará no solo a los incumplimientos de las obligaciones previstas en ese precepto, como la contratación del seguro, sino, en general, a la contravención de las obligaciones derivadas de promesas sobre inmuebles sin recepción definitiva.

El Honorable Senador señor Espinoza consultó si las propuestas descritas se orientan a aumentar las exigencias requeridas al promitente vendedor.

Don Felipe Pereira asintió, acotando que, dicho de otro modo, se trata de fortalecer las garantías del promitente comprador.

La asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia, destacó las referidas proposiciones, previniendo que, aunque parecen de menor entidad, son significativas para precisar el alcance del proyecto de ley, por lo que manifestó el interés del Ejecutivo en el rápido despacho de la iniciativa.

Cabe resaltar que las propuestas de la mesa técnica fueron recogidas en sendas indicaciones de los Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval, que se describen a propósito de la discusión en particular.

C.- Votación en general.

- Puesto en votación en general el proyecto de ley, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

El proyecto aprobado por la Cámara de Diputados consta de un **artículo único**, compuesto por 7 numerales, que modifica el artículo 138 bis del decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,

promulgado en 1975 y publicado en 1976, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El proyecto en trámite enmienda el citado precepto de la siguiente manera:

Número 1

Introduce sendas modificaciones en su inciso primero, el cual dispone que 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. Esta garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador.

Las enmiendas propuestas son las siguientes:

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

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

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

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

acuerdo con la ley N° 19.496, que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores”.

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

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

Al respecto, los Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval formularon las siguientes indicaciones:

ooo

1.- Para intercalar la siguiente letra, nueva:

“...) Reemplázase la expresión “para el evento” por la frase “para asegurar la restitución de dicho anticipo en el evento”.

ooo

Letras d), e) y f)

2.- Para sustituirlas por la siguiente letra:

“...) Reemplázase el texto “establecidos por el promitente vendedor. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador.” por el siguiente, precedido de un punto seguido: “Asimismo, la garantía referida deberá asegurar el cumplimiento de las características del bien inmueble prometido ofertadas por el promitente vendedor, y otorgará el derecho al promitente comprador a cobrar el monto total garantizado en caso de que las características del inmueble no correspondieren a las ofrecidas por el promitente vendedor, sin perjuicio de las acciones que procedan de acuerdo con la ley N° 19.496, que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes o imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador. 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 otro anticipo o abono relativo al precio de compraventa realizado por el promitente comprador.”.”.

Número 2

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

“Sin perjuicio de lo expuesto en el inciso anterior y aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición, el promitente vendedor deberá establecer un plazo máximo para otorgar la compraventa definitiva. Dicho plazo podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una única vez mediante un anexo del contrato de promesa, y quedará prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato.”.

Al respecto, los Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval formularon las siguientes indicaciones:

3.- Para reemplazar la frase “aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición” por “aunque los efectos del contrato de promesa se sujeten a una condición”.

4.- Para sustituir la frase “para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato” por “para prorrogar el plazo de otorgamiento del contrato de compraventa, resciliar o cambiar sus condiciones o las características del inmueble sobre el que recae la promesa”.

Número 3

Modifica el inciso segundo, que ha pasado a ser tercero, el cual prescribe que los notarios públicos 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.

Las enmiendas propuestas son las siguientes:

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

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

cumplan con lo dispuesto anteriormente, los notarios públicos no podrán autorizar el mencionado contrato.”.”.

En lo relativo a esta letra b), los Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval formularon la siguiente indicación:

5.- Para reemplazar la frase “firma electrónica o plataformas digitales” por “firma electrónica avanzada”.

Número 4

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

Dicho inciso establece que en los casos indicados en las letras a) y b) del inciso precedente, 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.

Número 5

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

Tal inciso dispone que los depósitos a plazo y las cuentas de ahorro a que alude esta norma deberán cumplir con los requisitos generales establecidos por las disposiciones legales, reglamentarias y normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes y, además, con los requisitos específicos que al efecto establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En los casos previstos en las letras a) y b) del inciso tercero deberá estipularse un plazo para el cumplimiento de la condición de inscribir el dominio del inmueble a nombre del promitente comprador y si nada se dijere se entenderá que dicho plazo es de 1 año contado desde la fecha de la promesa.

Número 6

Introduce sendas modificaciones en su inciso sexto, que ha pasado ser séptimo, el cual prescribe que 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. En todo caso, las disposiciones contenidas en el presente artículo se

aplicarán a las compraventas de viviendas, locales comerciales u oficinas cuando al momento de celebrarse dicho contrato el inmueble se encuentre hipotecado, en cuyo evento la garantía que se otorgue se mantendrá vigente mientras no se proceda al alzamiento de dicha hipoteca, salvo que el acreedor hipotecario concurra a la escritura de compraventa alzando la hipoteca y la prohibición de gravar o enajenar si la hubiere.

Las enmiendas propuestas son las siguientes:

“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”.”.

Número 7

Incorpora el siguiente inciso final:

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

En lo tocante a este número 7, los Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval formularon la siguiente indicación:

6.- Para reemplazar la frase “Las causas judiciales a que dieren lugar los incumplimientos establecidos en el presente artículo” por “Las causas judiciales a que diere lugar la contravención de las obligaciones emanadas de contratos de promesa de los referidos en el presente artículo, como, asimismo, las derivadas del incumplimiento de las obligaciones impuestas por este precepto”.

- En primer término, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 126 del Reglamento del Senado, las letras a), b) y c) del número 1, la letra a) del número 3, y los números 4, 5 y 6, todos del artículo único, fueron

aprobados, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

- Acto seguido, y con la misma votación, se aprobaron las indicaciones números 1, 2, 3, 4 (con enmiendas formales de redacción), 5 y 6.

- - -

MODIFICACIONES

En conformidad con los acuerdos adoptados, la Comisión de Vivienda y Urbanismo propone a la Sala la aprobación del proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, con las siguientes modificaciones:

ARTÍCULO ÚNICO

Número 1

ooo

Intercalar la siguiente letra d), nueva:

“d) Reemplázase la expresión “para el evento” por la frase “para asegurar la restitución de dicho anticipo en el evento”.”.

(Indicación N° 1. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).

ooo

Letras d), e) y f)

Sustituirlas por la siguiente letra e):

“e) Reemplázase el texto “establecidos por el promitente vendedor. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador.” por el siguiente, precedido de un punto seguido: “Asimismo, la garantía referida deberá asegurar el cumplimiento de las características del bien inmueble prometido ofertadas por el promitente vendedor, y otorgará el derecho al promitente comprador a cobrar el monto total garantizado en caso de que las características del inmueble no correspondieren a las ofrecidas por el promitente vendedor, sin perjuicio de las

acciones que procedan de acuerdo con la ley N° 19.496, que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes o imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador. 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 otro anticipo o abono relativo al precio de compraventa realizado por el promitente comprador.”.”.

(Indicación N° 2. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).

Número 2

Inciso segundo propuesto

- Reemplazar la frase “aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición” por “aunque los efectos del contrato de promesa se sujeten a una condición”.

(Indicación N° 3. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).

- Sustituir la frase “para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato” por “para prorrogar el plazo de otorgamiento del contrato de compraventa, resciliar o cambiar las condiciones a que se sujetan los efectos de la promesa o las características del inmueble sobre el que ésta recae”.

(Indicación N° 4. Aprobada, con enmiendas, por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).

Número 3

Letra b)

Texto propuesto

Reemplazar la frase “firma electrónica o plataformas digitales” por “firma electrónica avanzada”.

(Indicación N° 5. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).

Número 7

Inciso final propuesto

Reemplazar la frase “Las causas judiciales a que dieran lugar los incumplimientos establecidos en el presente artículo” por “Las causas judiciales a que diere lugar la contravención de las obligaciones emanadas de contratos de promesa de los referidos en el presente artículo, como, asimismo, las derivadas del incumplimiento de las obligaciones impuestas por este precepto”.

(Indicación N° 6. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

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 expresión “para el evento” por la frase “para asegurar la restitución de dicho anticipo en el evento”.

e) Reemplázase el texto “establecidos por el promitente vendedor. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente

comprador.” por el siguiente, precedido de un punto seguido: **“Asimismo, la garantía referida deberá asegurar el cumplimiento de las características del bien inmueble prometido ofertadas por el promitente vendedor, y otorgará el derecho al promitente comprador a cobrar el monto total garantizado en caso de que las características del inmueble no correspondieren a las ofrecidas por el promitente vendedor, sin perjuicio de las acciones que procedan de acuerdo con la ley N° 19.496, que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes o imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador. 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 otro anticipo o abono 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 los efectos del contrato de promesa se sujeten a una condición, el promitente vendedor deberá establecer un plazo máximo para otorgar la compraventa definitiva. Dicho plazo podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una única vez mediante un anexo del contrato de promesa, y quedará prohibido al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor **para prorrogar el plazo de otorgamiento del contrato de compraventa, resciliar o cambiar las condiciones a que se sujetan los efectos de la promesa o las características del inmueble sobre el que ésta recae.”.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Incorpórase el siguiente inciso final:

“Las causas judiciales a que diere lugar la contravención de las obligaciones emanadas de contratos de promesa de los referidos en el presente artículo, como, asimismo, las derivadas del incumplimiento de las obligaciones impuestas por este precepto 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.”.

- - -

ACORDADO

Acordado en sesiones celebradas los días 12 de noviembre de 2024, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente accidental), señora Paulina Vodanovic Rojas (en reemplazo del Honorable Senador señor Fidel Espinoza Sandoval) y señor Alejandro Kusanovic Glusevic; 3 de diciembre de 2024, con asistencia de los Honorables Senadores señores Fidel Espinoza Sandoval (Presidente accidental), Francisco Chahuán Chahuán (en reemplazo de la Honorable Senadora señora María José Gatica Bertin) y David Sandoval Plaza; 7 de enero de 2025, con asistencia de los Honorables Senadores señora María José Gatica Bertin (Presidenta) y señores Francisco Chahuán Chahuán (en reemplazo del Honorable Senador señor Alejandro Kusanovic Glusevic) y Fidel Espinoza Sandoval, y 21 de enero de 2025, con asistencia de los Honorables Senadores

señora María José Gatica Bertin (Presidenta) y señores Fidel Espinoza Sandoval y David Sandoval Plaza.

Sala de la Comisión, a 22 de enero de 2025.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

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 PARA AMPLIAR LA GARANTÍA EXIGIDA AL VENDEDOR EN LOS ACTOS JURÍDICOS DESTINADOS A LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN RAÍZ. (BOLETINES N°s 15.084-14 y 16.793-14, REFUNDIDOS).

I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: extender la aplicación del artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a todo tipo de unidades vendibles; brindar mayor protección al promitente comprador, garantizando la devolución de los pagos efectuados como adelanto, y agilizar los procedimientos judiciales relacionados con los contratos de promesa regulados por la citada norma.

II. ACUERDOS: aprobado en general y en particular, por unanimidad (3x0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único, compuesto por 7 numerales.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: el numeral 7 del artículo único del proyecto tiene carácter orgánico constitucional por determinar atribuciones de los tribunales de justicia. Lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 77 de la Constitución Política de la República, en relación con el inciso segundo del artículo 66 de la misma Carta Fundamental.

V. URGENCIA: “suma”.

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Cámara de Diputados. Mociones (refundidas):

Boletín N° 15.084-14: Moción de los Honorables Diputados señor Matheson, señora Weisse y señores Alessandri, Araya (don Cristián), Guzmán, Jürgensen, Lagomarsino, Mellado (don Miguel), Teao y Undurraga (don Francisco).

Boletín N° 16.793-14: Moción de los Honorables Diputados señores Fuenzalida, Bobadilla, Hirsch y Saffirio.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: mayoría de votos (73 a favor y 9 abstenciones).

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 21 de octubre de 2024.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general y en particular.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: 1) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones; 2) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 3) ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fija el decreto con fuerza de ley N° 3, de 2019, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo; 4) ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa; 5) decreto con fuerza de ley N° 5, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, promulgado en 2003 y publicado en 2004, que fija el texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas; 6) Código de Procedimiento Civil; 7) Código Civil, y 8) Código de Comercio.

Valparaíso, a 22 de enero de 2025.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: 8173-f3ea44 en:

<https://firma.senado.cl/verificador/docinfo>