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 NÚMEROS 15.084-14 Y 16.793-14, REFUNDIDOS)

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
	PROYECTO DE LEY		PROYECTO DE LEY
Decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones	"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:	**ARTÍCULO ÚNICO**	"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:
Artículo 138 bis.- Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprado entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador. 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	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".	**Número 1** °°° Intercalar la siguiente letra d), nueva:	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".

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
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.		“d) Reemplázase la expresión “para el evento” por la frase “para asegurar la restitución de dicho anticipo en el evento”.”. **(Indicación Nº 1. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).** °°° **Letras d), e) y f)** Sustituirlas por la siguiente letra e):	**d) Reemplázase la expresión “para el evento” por la frase “para asegurar la restitución de dicho anticipo en el evento”.**
	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	“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	**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**

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
	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.”. 2. Intercálase el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando los actuales incisos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, a ser tercero, cuarto, quinto,	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 Nº 2. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).** **Número 2** **Inciso segundo propuesto**	**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

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
	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 mandatar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato.	- 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 Nº 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 Nº 4. Aprobada, con enmiendas, por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).**	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 mandatar 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**.”.
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.	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	**Número 3**	3. En el inciso segundo, que ha pasado a ser tercero: a) Reemplázase la expresión “el inciso anterior” por “los incisos anteriores”.

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
La obligación del promitente vendedor de otorgar la garantía no será exigible respecto de la parte del precio que sea depositada por el promitente comprador en alguno de los siguientes instrumentos, de lo que se dejará constancia en el contrato de promesa: a) Cuenta de ahorro de la cual no pueda girar fondos el promitente comprador. b) Depósitos a plazo en favor del promitente vendedor, que deberán mantenerse en custodia del notario autorizante. 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	seguido, el siguiente texto: “En el evento que las partes hayan celebrado el contrato de promesa mediante la utilización de <u>firma electrónica o plataformas digitales</u>, 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	**Letra b)** **Texto propuesto** Reemplazar la frase “firma electrónica o plataformas digitales” por “firma electrónica avanzada”. **(Indicación Nº 5. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).**	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.”.

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
Conservador de Bienes Raíces respectivo. 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. 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 Nº 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, aun cuando no cuenten con recepción definitiva. En	“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,”.		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

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
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.	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 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.”.”.	**Número 7** **Inciso final propuesto** 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”. **(Indicación Nº 6. Aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval).**	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.”.”.

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO