# PROYECTO DE LEY

## MODIFICA EL ARTÍCULO 138 BIS, DEL DFL 458 QUE APRUEBA LA NUEVA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES PARA DAR MAYOR PROTECCIÓN JURÍDICA A LOS PROMITENTES COMPRADORES DE INMUEBLES PREVIO A SU RECEPCIÓN DEFINITIVA

## I. CONSIDERANDOS

**1.** La promesa de compraventa de inmuebles en blanco o en verde constituye una herramienta legal con la finalidad de anticipar parte del precio de la compraventa y asegurar la adquisición de este.

Se trata de un mecanismo jurídico que actualmente se utiliza de manera masiva en el mercado inmobiliario, generando certezas respecto de la viabilidad de un proyecto. Asimismo, permite que el interesado en adquirir un bien futuro pueda asegurar su elección mediante esta inversión anticipada.

En la actualidad son muchas las personas, especialmente de clase media, que utilizan este mecanismo, especialmente para:

A) Comprar su casa propia; y

B) Como micro inversión.

Cabe destacar que el adelanto del precio (pie) en promedio es el equivalente entre 8 a 12 rentas del comprador, lo que implica muchas veces los ahorros de años de trabajo.

**2.** Hasta antes de la entrada en vigencia del artículo 138 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, fueron muchos los casos de contratos de promesa en donde el promitente comprador estaba desprotegido legalmente respecto de los pagos de dineros que entregaba en parte del precio de la compraventa definitiva, lo cual significó que la actual legislación obligara al promitente vendedor a caucionar esos valores frente al eventual incumpliendo por parte de este último, en la forma que contempla el artículo precitado.

Lo señalado precedentemente, permitió masificar la compra en verde de inmuebles dando un impulso a la actividad de la construcción.

**3.** En la actualidad, si bien existe consenso respecto de lo virtuoso del sistema, existen ciertas falencias detectadas, que van en desmedro del promitente comprador, significando en la práctica que la garantía que tienen a su favor no se concrete frente a

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
23-04-2024
13:34
VIRTUAL

ciertos incumplimientos. En definitiva, quedan desamparados del espíritu de la norma que dictó el legislador para darles protección en estos casos.

**4.** Los principales problemas que hoy se pueden observar en la práctica, dicen relación con lo siguiente:

A) Casi el 90% de las promesas de compraventa en verde u otros instrumentos asimilados a esta, no establece una fecha cierta para el cumplimiento del contrato prometido. Solo contemplan un plazo para la celebración del contrato de compraventa definitivo el cual opera si se cumple una condición, que en la práctica es la recepción definitiva de las obras.

B) En los casos precitados, al promitente comprador le es muy difícil hacer efectiva la garantía en su favor, porque para los efectos contractuales no hay incumplimiento. Lo anterior se debe a que, al no existir un plazo fatal para el cumplimiento de la obligación, sino que en la mayoría de los casos un compromiso de palabra para la entrega de un proyecto, la póliza de garantía o la boleta bancaria que se tomó a su favor no es exigible.

C) Las herramientas judiciales con las que cuenta el promitente comprador para hacer efectivos los incumplimientos contemplados en la norma que se modifica son onerosos y de lato conocimiento, sea que se hagan efectiva a través de la justicia ordinaria o bien por la vía arbitral. En ambos casos se hace impracticable el ejercicio de acciones judiciales para a lo menos recuperar lo pagado.

D) Se han detectado normas abusivas en la redacción de las cláusulas de ciertos contratos de promesa que dejan en una situación de desigualdad al promitente comprador frente a su contraparte. Por ejemplo, se han podido constatar cláusulas que establecen un mandato irrevocable del promitente comprador a la promitente vendedora para poder resciliar unilateralmente la promesa a nombre de él; Autorización del promitente comprador para modificar el proyecto objeto del contrato; Fijar domicilio y competencia principalmente en el domicilio del promitente vendedor, que no es necesariamente el del lugar donde se desarrolla el proyecto objeto del contrato; Someter a conocimiento de cualquier discrepancia a un tribunal arbitral; etc.

## II. IDEAS MATRICES DEL PROYECTO DE LEY

La idea matriz del presente Proyecto de Ley tiene por finalidad corregir problemas prácticos en la aplicación de la norma contemplada en el artículo 138 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para facilitar la exigibilidad de la devolución de los pagos efectuados por el promitente comprador y los mecanismos para demandarlos.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
23-04-2024
13:34
VIRTUAL

## III. TEXTO PROYECTO DE LEY

Modifíquese en el DFL Número 458 que contiene la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Título III, Capítulo II, Párrafo IV, el Artículo 138 bis respecto de lo siguiente:

1. Modifíquese la expresión **"e"** por la expresión **"o"** de la parte final del el inciso primero, entre las frases "obligaciones pendientes" y la frase "imputables al promitente vendedor".

2. Agréguese a continuación del punto final del inciso primero la frase:

**"Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente y aunque el contrato de promesa esté sujeto a una condición, el plazo para otorgar la compraventa definitiva no podrá exceder de a lo menos a 3 años contados desde la fecha de otorgamiento del contrato prometido, salvo estipulación en contrario. Dicho plazo podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo, quedando prohibido al promitente comprador mandatar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato."**

3. Agréguese un nuevo inciso final cuyo contenido es el siguiente:

**"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 de estos el Juez de Letras de la comuna o agrupación de comunas en que se encuentre ubicado el inmueble objeto de la promesa."**



**JUAN MANUEL FUENZALIDA COBO**

**DIPUTADO DE LA REPÚBLICA**



OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
23-04-2024
13:34
VIRTUAL



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN FUENZALIDA C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. SERGIO BOBADILLA M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JORGE SAFFIRIO E.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS HIRSCH G.

