



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

Modificación

de la Ley de Ventas

en Verde

FISCALÍA
Cámara Chilena de la Construcción
Marchant Pereira Nº 10, Piso 3
Providencia, Santiago.
Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431
www.camaraconstruccion.cl

MODIFICACIÓN DE LA LEY DE VENTAS EN VERDE

I. INTRODUCCIÓN

El día lunes 11 de abril de este año fue publicada en el Diario Oficial 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, en adelante la Modificación de la Ley de Ventas en Verde.

Sobre el particular, hay que recordar que la denominada Ley sobre Ventas en Verde ¹ (Ley N° 19.932) está vigente desde el día 3 de febrero del año 2004, y corresponde a una modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante la LGUC, en virtud de la cual se incorporó en ésta un nuevo artículo 138 Bis, que obliga a las empresas constructoras e inmobiliarias, que celebren contratos de promesa de compraventa de inmuebles cuyo destino sea vivienda, local comercial u oficina y que reciban anticipos a cuenta del precio, a caucionar las sumas entregadas por el promitente comprador mediante una póliza de garantía o boleta bancaria.

Sin embargo, y como lo hizo presente la Cámara Chilena de la Construcción en su momento, la Ley de Ventas en Verde presentaba algunos defectos que debían ser subsanados. En efecto, el texto literal de la ley daba a entender que la promesa de compraventa sólo podía otorgarse por instrumento privado cuyas firmas debían ser autorizadas ante notario público, no siendo procedente la escritura pública. Asimismo, en el caso de pago del anticipo en parcialidades, no quedaba claro si el promitente vendedor debía caucionar cada suma que recibiera o sólo el dinero que le fuere entregado al momento mismo de la celebración de la promesa de compraventa.

¹ En el Informe Jurídico N° 2 de febrero de 2004 se analiza la Ley N° 19.932, sobre "Ventas en Verde".

Los problemas antes descritos fueron solucionados por la vía reglamentaria, mediante una modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones², en adelante la OGUC, en donde se estableció expresamente que la promesa de compraventa podía otorgarse por escritura pública, si ambas partes así lo acordaban. Asimismo, el nuevo artículo 3.4.7. de la OGUC prescribe que “cada anticipo deberá ser caucionado mediante boleta bancaria de garantía o póliza de seguro con carácter irrevocable, por un monto equivalente a la suma convenida”. Con lo cual se solucionaba la segunda interrogante planteada en cuanto a qué debía caucionarse. Además, este nuevo artículo 3.4.7. de la OGUC estableció que la vigencia de la caución debe exceder, a lo menos, en 60 días el plazo estipulado para la celebración del contrato de compraventa prometido.

No obstante estas enmiendas realizadas a través de la OGUC, otros aspectos de la Ley de Ventas en Verde sólo podían ser perfeccionados mediante una modificación de dicha ley y ellos corresponden a las siguientes materias:

A) Acotar la exigibilidad de la caución sólo para viviendas, locales comerciales y oficinas sin recepción definitiva (construcción “en verde”).

Aun cuando siempre se habló de la “Ley de Ventas en Verde”, atendida su redacción, dicha ley no sólo era aplicable a las viviendas, locales comerciales y oficinas que estuvieran en etapa de construcción, sino que también procedía tratándose de inmuebles con recepción definitiva. Lo anterior, por cuanto la ley no establecía ningún tipo de diferenciación.

B) Incorporar instrumentos alternativos a las garantías establecidas que aseguraran el debido resguardo de los dineros de los promitentes compradores.

Cuando la Ley de Ventas en Verde entró en vigencia –febrero del año 2004– tuvo un impacto negativo en el mercado inmobiliario, afectando principalmente la venta de viviendas de menor valor en comunas emergentes perjudicando, de esta manera, a las personas que la ley buscaba resguardar. Este efecto se produjo debido a que la Ley de Ventas en Verde no entregaba alternativas a la boleta y póliza que fueren apropiadas para garantizar las transacciones de viviendas de menor valor.

² Por Decreto Supremo N° 61, Minvu, publicado en el Diario Oficial de fecha 28/04/2004, se incorporó en la OGUC el artículo 3.4.7. que reglamentó la Ley de Ventas en Verde.

II. MOCIÓN QUE MODIFICA LA LEY DE VENTAS EN VERDE

Con fecha 22 de junio de 2004 fue presentada una Moción en la Cámara de Diputados, destinada a introducir modificaciones en la Ley de Ventas en Verde, fundamentalmente, en las siguientes materias:

- a.** Hacer exigible esta ley sólo para el caso de inmuebles que no cuenten con recepción municipal definitiva.
- b.** Incorporar instrumentos de caución alternativos a los establecidos en la ley. Estos instrumentos, originalmente, eran los siguientes:
 - b.1.** Depósitos a plazo tomados a favor del promitente vendedor que se mantienen en custodia del notario autorizante.
 - b.2.** Cuenta de ahorro del promitente comprador, cuyos fondos no pueden ser girados por éste.

En estos dos primeros casos, establecía la Moción, los montos anticipados serían puestos a disposición del promitente vendedor una vez celebrado el contrato de compraventa e inscrito el inmueble a nombre del promitente comprador en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, y

- b.3.** Cuenta de ahorro en que el promitente comprador otorgaba un mandato a la entidad bancaria para que ésta pagara al promitente vendedor contra el avance de las obras.

Esta última alternativa de caución fue rechazada por el Senado. La Cámara de Diputados, por su parte, no estuvo de acuerdo en que fuera eliminada, lo que suscitó la formación de una Comisión Mixta que zanjó la diferencia pronunciándose a favor de lo resuelto por el Senado. Por consiguiente, fue eliminada del texto del proyecto que aprobó el Congreso.

- c.** Hacer aplicable las exigencias de la Ley de Ventas en Verde a cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero por una vivienda, local comercial u oficina sin recepción municipal definitiva. Esta última disposición, como es dable deducir, persigue evitar la elusión de la aplicación de la Ley de Ventas en Verde mediante la vía de la celebración de un acto jurídico que no pueda ser calificado como promesa de compraventa.

A continuación, nos referiremos a cada una de las modificaciones que introdujo la Ley N° 20.007 en la Ley de Ventas en Verde.

III. CONTENIDO DE LA LEY N° 20.007

1. **Ámbito de aplicación.**

Como se señaló anteriormente, la Ley N° 20.007 acota la exigibilidad de la garantía sólo para el caso de viviendas, locales comerciales y oficinas **que no cuenten con recepción municipal definitiva (“en verde”)**. De esta forma se subsana uno de las deficiencias observadas por la Cámara Chilena de la Construcción, en el sentido que la llamada “Ley de Ventas en Verde”, al no distinguir, era aplicable tanto para inmuebles en etapa de construcción como para aquellos que ya contaban con recepción definitiva. En suma, ahora sí se puede decir que ésta es la “Ley de Ventas en Verde”, sin perjuicio de la excepción a esta norma que analizaremos al final de este Informe.

Otro aspecto criticado de la redacción original de la Ley de Ventas en Verde era que no establecía claramente si procedía otorgar la caución sólo por el hecho de celebrar una promesa de compraventa de una vivienda, oficina o local comercial o si, además, era necesario que el promitente comprador entregara en ese momento todo o parte del precio. En efecto, la norma original sólo hacía mención al hecho de celebrar la promesa de compraventa. Sin embargo, más adelante, la ley señala que la garantía debe ser por un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por el promitente comprador. Luego, haciendo una interpretación armónica de los preceptos legales, se llegaba a la conclusión que la caución procedía no sólo por el hecho de celebrar la promesa, sino que, además, por la entrega, por parte del promitente comprador, de una parte o de todo el precio. Atendido lo anterior, la Ley N° 20.007 agrega dentro de los requisitos de procedencia de la Ley de Ventas en Verde que debe tratarse de contratos de promesa de compraventa **“en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz.”**

2. **Instrumentos alternativos a las garantías.**

Sin lugar a dudas, la materia más importante de la ley en comento es la incorporación de instrumentos alternativos a la póliza de seguro y a la boleta bancaria, especialmente pensando en el caso de viviendas de menor valor, lo que otorga mayor flexibilidad al sistema.

Los instrumentos alternativos que se agregan en la Ley de Ventas en Verde son los siguientes:

2.a. Cuenta de ahorro de la cual el promitente comprador no puede girar los fondos, y

2.b. Depósitos a plazo tomados en favor del promitente vendedor, pero que deben mantenerse en custodia del notario autorizante.

Es importante tener en claro que, por tratarse de instrumentos alternativos a las garantías, en estos casos **no procede caucionar**. De esta forma, si se emplea alguno de los instrumentos anteriormente referidos no corresponde otorgar una boleta o póliza para garantizar los anticipos. Lo anterior es de toda lógica, por cuanto, en ambos casos, no hay entrega de los anticipos al promitente vendedor, requisito “sine qua non” para que sea exigible otorgar la boleta o la póliza de garantía.

En efecto, la Ley N° 20.007, al referirse a estos instrumentos alternativos a las garantías expresamente señala: **“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...”**. Asimismo, expresa la norma, se dejará constancia de esta situación en el contrato de promesa.

Un segundo punto que es necesario tener presente en esta materia es que, tratándose de ambos instrumentos alternativos a las cauciones, los montos anticipados sólo 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.

3. Regulación de los instrumentos alternativos a las garantías.

Tanto los depósitos a plazo como la cuenta de ahorro deberán cumplir con los requisitos generales establecidos por las disposiciones legales, reglamentarias y la normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes y, además, con los requisitos específicos que señale la OGUC.

4. Fijación de un plazo para la inscripción del inmueble.

En aquellos casos en los cuales se utilicen estos instrumentos alternativos a las garantías (cuenta de ahorro o depósito a plazo), deberá estipularse un plazo para la inscripción del inmueble a nombre del promitente comprador. Si no se estipulare nada, prescribe la norma, se entenderá que dicho plazo es de un año contado desde la fecha de la promesa de compraventa.

Sobre este punto, cabe comentar que uno de los requisitos de toda promesa de celebración de contrato es fijar un plazo o condición para la celebración del contrato definitivo, en este caso, del contrato de compraventa del inmueble. Luego, sólo una vez celebrada la compraventa definitiva, que debe otorgarse por escritura pública, se puede proceder a su inscripción en el respectivo Conservador de Bienes Raíces. En suma, no parece adecuada la obligación de fijar un plazo para practicar la inscripción, especialmente pensando que el tiempo que demore la inscripción en el Conservador depende única y exclusivamente de este último. Con todo, el plazo de un año que establece la norma sólo procede en el silencio de las partes.

5. Aplicación de la Ley de Ventas en Verde a actos jurídicos que no son contrato de promesa.

Establece la Ley N° 20.007 que las disposiciones de la Ley de Ventas en Verde 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 aquellos regidos por la Ley General de Cooperativas o la Ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (“Leasing Habitacional”), aún cuando no cuenten con recepción definitiva.

Como es dable concluir, esta norma persigue evitar que se burle la ley mediante la celebración de actos jurídicos que no pueden ser calificados como promesa de compraventa por no cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por el Código Civil ³ (v.gr. las ofertas unilaterales de compra).

En la discusión parlamentaria se mejoró la redacción al exigir que se trate de un acto jurídico que implique la entrega de dinero **con la finalidad específica de adquirir el dominio del inmueble**. En efecto, la Moción originalmente no contemplaba la expresión “para la adquisición del dominio”, y sólo señalaba que se aplicaría también la Ley de Ventas en Verde a “cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero por una vivienda, local comercial u oficina, que no cuente con recepción definitiva.”

Como último punto en esta materia, la Ley N° 20.007 también hace exigible la Ley de Ventas en Verde a las **compraventas** de viviendas, locales comerciales u oficinas cuando al momento de celebrarse el contrato el inmueble se encuentre **hipotecado**. En este caso, señala la norma, la garantía que se otorgue se mantendrá vigente mientras no se proceda al alzamiento de dicha hipoteca. **Sin embargo, esta disposición no será aplicable si el acreedor hipotecario concurre a la escritura de compraventa alzando la hipoteca y prohibición de gravar o enajenar.**

³ El contrato de promesa está regulado en el artículo 1554 del Código Civil, el cual exige una serie de requisitos para que sea válido y que son: a. Que conste por escrito; b. Que el contrato prometido no sea de aquellos que la ley declara como ineficaces; c. Que contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato, y d. Que se especifique de tal manera el contrato prometido que sólo falte para que sea perfecto la tradición de la cosa o el cumplimiento de las solemnidades legales.

Como es fácil advertir, esta norma no dice relación con el objetivo que persigue la Ley de Ventas en Verde, cual es asegurar que el promitente comprador no pierda el dinero que entregó como anticipo del precio en el caso que no se celebre la compraventa definitiva por causa imputable al promitente vendedor y, como se señaló al comienzo de ese Informe, constituye la excepción a la norma que acota la aplicación de la Ley de Ventas en Verde a inmuebles sin recepción definitiva.

Sobre el particular, cabe comentar que, al discutirse el proyecto en el Senado, se planteó la preocupación por aquellos casos en los cuales una persona compra una vivienda, pero debido a deudas que mantenía el vendedor con la institución bancaria o financiera, y en razón que la vivienda estaba hipotecada a favor de esta última, el comprador termina perdiendo el inmueble adquirido. Es por ello que el Senado agregó la disposición anteriormente referida.

Ahora bien, es importante dejar en claro que esta obligación de aplicar la Ley de Ventas en Verde no es procedente si el acreedor hipotecario concurre en la escritura de compraventa alzando la hipoteca y la prohibición.



TABLA DE CÁLCULO DEL
IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE MAYO DE 2005

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 30.337	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Incluido 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
M	- 0 -	409.549,50	0,00	0,00	Exento
E	409.549,51	910.110,00	0,05	20.477,48	3 %
N	910.110,01	1.516.850,00	0,10	65.982,98	6 %
S	1.516.850,01	2.123.590,00	0,15	141.825,48	8 %
U	2.123.590,01	2.730.330,00	0,25	354.184,48	12 %
A	2.730.330,01	3.640.440,00	0,32	545.307,58	17 %
L	3.640.440,01	4.550.550,00	0,37	727.329,58	21 %
	4.550.550,01	Y MÁS	0,40	863.846,08	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 409.549,50	\$ 204.774,75	\$ 95.561,51	\$ 13.651,61

El INFORME JURÍDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Fiscalía de la Cámara Chilena de la Construcción A.G., que tiene por finalidad mantener adecuada y oportunamente informados a sus socios sobre las normas legales y reglamentarias que regulan su actividad empresarial.

Descriptores: Ley de Ventas en Verde, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Fiscal: Augusto Bruna.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431

www.camaraconstruccion.cl