

Identificación de la Norma : LEY-20007
Fecha de Publicación : 11.04.2005
Fecha de Promulgación : 11.03.2005
Organismo : MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

LEY NUM. 20.007

MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES,
EN MATERIA DE CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE
DETERMINADOS BIENES RAICES SIN RECEPCION DEFINITIVA

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su
aprobación al siguiente

Proyecto de ley:

"Artículo único.- Introdúcense las siguientes
modificaciones en el artículo 138 bis del decreto con
fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y
Construcciones:

1) Intercálase, en el inciso primero, después de la
expresión "viviendas, locales comerciales u oficinas,"
la frase "que no cuenten con recepción definitiva",
seguida de una coma (,).

2) Intercálase, en el inciso primero, a
continuación de la frase "y que celebren contratos de
promesa de compraventa", la siguiente locución: "en los
cuales el promitente comprador entregue todo o parte del
precio del bien raíz".

3) Agréganse los siguientes incisos tercero,
cuarto, quinto y sexto, nuevos:

"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
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 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.".

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 11 de marzo de 2005.- RICARDO LAGOS ESCOBAR, Presidente de la República.- Sonia Tschorne Be-restesky, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- Nicolás Eyzaguirre Guzmán, Ministro de Hacienda.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.-
Saluda atentamente a Ud., Teresa Rey Carrasco,
Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.