

## MODIFICACIÓN DE LA LEY Nº 19.281, SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA («LEY DE LEASING HABITACIONAL»)

### I. INTRODUCCIÓN



Con fecha 31 de mayo de 2003, fue publicada en el Diario Oficial la Ley Nº 19.877, que modificó la Ley Nº 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, también conocida como la «Ley de Leasing Habitacional».

El sistema de leasing habitacional fue implementado en nuestro país a fines del año 1993, con la entrada en vigencia de la referida ley, que creó un mecanismo consistente en la suscripción de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en donde el contrato definitivo se celebra una vez que el saldo de la cuenta individual es igual al precio pactado, o bien cuando se ha cumplido el plazo contemplado en la ley.

Sin embargo, este sistema no ha podido lograr su consolidación a nivel masivo debido, fundamentalmente, a que el subsidio que se otorga no se pagaba a todo evento y no podía ser transado en el mercado formal de valores, así como por los problemas que lo anterior generaba para su securitización.

A pesar de las falencias señaladas, las compañías de leasing habitacional existentes en nuestro país han logrado expandir paulatinamente su nivel de colocaciones. No obstante lo anterior, el sistema de leasing habitacional requería de un perfeccionamiento de la normativa vigente, más aún tomando en consideración la fuerte demanda de financiamiento para viviendas de bajo costo, producida por la puesta en vigencia de los nuevos programas habitacionales, de manera tal que las empresas que operan en el campo del leasing habitacional puedan participar de estos programas.

En suma, y de acuerdo a lo expresado por el Ejecutivo en el Mensaje, resultaba necesario efectuar ciertos ajustes al sistema de leasing habitacional, de manera tal que el subsidio que se otorga opere en forma similar a aquellos que se entregan a través de otros tipos de subsidio habitacional. Además, había que incorporar disposiciones que permitieran que este subsidio pudiera ser transado en el mercado de valores.



# Informe Jurídico

## DE LA CONSTRUCCIÓN

**Modificación de la Ley  
de Leasing Habitacional**

**Nuevo Monto del  
Ingreso Mínimo Mensual**

FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

[www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)

El INFORME JURIDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Fiscalía de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre el crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Descriptores: Leasing Habitacional; subsidio habitacional.

Código del Trabajo; Derecho Laboral; Ingreso Mínimo.

Asesor Jurídico: Augusto Bruna Vargas.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

[www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)

TABLA DE CALCULO DEL  
 IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA Y  
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE JULIO Y AGOSTO 2003

Periodo	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 29.711	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	M	- 0 -		401.098,50	0,00
E	401.098,51	891.330,00	0,05	20.054,93	3 %
N	891.330,01	1.485.550,00	0,10	64.621,43	6 %
S	1.485.550,01	2.079.770,00	0,15	138.898,93	8 %
U	2.079.770,01	2.673.990,00	0,25	346.875,93	12 %
A	2.673.990,01	3.565.320,00	0,32	534.055,23	17 %
L	3.565.320,01	4.456.650,00	0,37	712.321,23	21 %
	4.456.650,01	Y MAS	0,40	846.020,73	Más de 21 %

  

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
<b>LIMITE EXENTO</b>	\$ 401.098,50	\$ 200.549,25	\$ 93.589,70	\$ 13.370,00

## II. CONTENIDO DE LA LEY N° 19.877

### 1. Destino del Subsidio

#### 1.a. Subsidio destinado al pago del precio

Se establece que el subsidio estará destinado a contribuir a financiar el pago del precio de compraventa de la vivienda. Es del caso recordar que antes el subsidio se destinaba a complementar el aporte mensual y el ahorro del postulante para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de la compraventa.

#### 1.b. Subsidio a la «Originación»

El subsidio será destinado, también, a solventar los costos de «originación» del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa (ejemplo: calificación de riesgo del deudor; determinación de la calidad de pago del arrendatario, etc.).

Sobre el particular, es preciso hacer presente que con estas modificaciones al mecanismo del leasing habitacional, junto con perfeccionarlo, se pretende reorientarlo a los sectores más modestos, ofreciendo viviendas más baratas. Sin embargo, en estas viviendas de bajo monto, los costos de «originación» constituyen una parte importante del precio de compraventa. De ahí entonces la importancia que el subsidio también esté destinado a solventar dichos costos.

## 2. PAGO A TODO EVENTO

Una de las más sustanciales innovaciones que incorpora la Ley N° 19.877 dentro del mecanismo de leasing habitacional, consiste en establecer que **el subsidio se pagará a todo evento** al beneficiario, o a quien lo haya adquirido por endoso del documento a su favor.

Antes de esta modificación, el pago total del subsidio quedaba siempre sujeto a que, por su parte, el beneficiario del mismo pagara sus aportes, de tal suerte que si se resolvía el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por incumplimiento de la obligación de aporte del beneficiario, el Serviu dejaba de pagar las cuotas pendientes del subsidio habitacional. Con esta modificación, en cambio, se independiza el pago del subsidio del riesgo de cumplimiento de la obligación de pago del aporte que tiene el beneficiario, lo cual también incide favorablemente, como se verá en el siguiente punto, para que el subsidio pueda ser transado en el mercado formal de valores.

Asimismo, con esta innovación se pretende mejorar la securitización de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, lo que permitiría disminuir las exigencias de renta, favoreciendo a los postulantes al subsidio.

En el Mensaje, a propósito del efecto que produciría el pago a todo evento del subsidio, el Ejecutivo señala que «respecto de viviendas de un valor de 500 Unidades de Fomento, la tasa de aporte mensual que cobran las inmobiliarias bajaría de un 10,60% a un 9,96%; para viviendas de un precio de 400 Unidades de Fomento, bajaría a un 9,67%; y para viviendas de un precio de 350 Unidades de Fomento, a un 9,53%, lo que en definitiva significaría, al día de hoy, una rebaja promedio de \$15.000.- en el monto de la renta que deben acreditar quienes postulen a este subsidio.».

En suma, con el pago a todo evento, se aseguraría un flujo que haría posible mejores condiciones de securitización y, por ende, un retorno más favorable de los bonos emitidos para financiar el sistema. Luego, estos beneficios se traspasarían a los interesados mediante una tasa de cobro menor en el aporte mensual.

Finalmente, y en relación con el pago del subsidio a todo evento, la Ley N° 19.877 suprime la posibilidad de ceder las cuotas del subsidio pendientes de pago.

### 3. INSTRUMENTO TRANSABLE EN EL MERCADO DE VALORES

La ley contempla la posibilidad que el subsidio sea otorgado a través de un instrumento endosable que pueda ser transado en el mercado formal de valores para que sea adquirido por inversionistas institucionales, entregándole a la Superintendencia de Valores y Seguros la tarea de determinar sus características.

Que el subsidio sea pagado a todo evento, comentado en el número anterior, y que pueda ser transado en el mercado formal de valores, constituyen las dos grandes innovaciones de la Ley N° 19.877, tendientes a asimilar el subsidio para la adquisición de viviendas mediante celebración de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a aquellos que se entregan a través de otros tipos de subsidio habitacional.

### 4. NUEVAS REGLAS EN CASO DE REMATE

#### 4.a. Fijación del precio de las viviendas sujetas a seguro de remate

La Ley N° 19.281, sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, establece la facultad del arrendador promitente vendedor de solicitar al árbitro que conoce del juicio de terminación del contrato por no pago de los aportes, que ordene la venta de la vivienda en pública subasta.

Esta facultad de solicitar la venta en pública subasta de la vivienda arrendada, sólo procedía en el caso que el precio de la compraventa prometida no excediera de las 900 Unidades de Fomento, y siempre que los fondos existentes en la cuenta o los abonos efectuados al pago del precio de la compraventa prometida alcanzaren, a lo menos, el 25% de dicho precio.

En cambio, en virtud de las modificaciones que introduce la Ley N° 19.877, para determinar si procede el remate de la vivienda en pública subasta, se entrega al Reglamento fijar el monto del precio de la compraventa prometida.

#### **4.b. Notificación del remate de la vivienda al Serviu**

La Ley N° 19.877 establece que el Serviu deberá ser notificado, a lo menos, con 30 días de anticipación a la fecha del remate de la vivienda arrendada. Es del caso señalar que, antes de la modificación, este plazo era de 10 días.

Si bien es cierto que el Serviu no es parte del contrato de arrendamiento, le va a interesar saber la fecha en que se llevará a efecto el remate por la responsabilidad que le corresponde en el evento que el precio del remate sea insuficiente para cubrir la deuda del arrendatario.

#### **4.c. Preferencia a favor del Serviu para recuperar el monto del subsidio**

Una vez efectuado el remate, el arrendador promitente vendedor se pagará de las deudas que el arrendatario tenía con él. Luego, si queda un saldo a favor, la Ley N° 19.877 establece una preferencia para el Serviu respectivo sobre cualquier otro acreedor para recuperar el monto del subsidio otorgado. Si aún quedare remanente, se dará cumplimiento a las demás obligaciones que procedan en conformidad a la Ley N° 19.281. El remanente, si lo hubiere, cederá a favor del arrendatario promitente comprador.

#### **4.d. Caso en que el remate no cubra el total de la deuda (seguro de remate de 100%)**

A diferencia de lo señalado anteriormente, en el caso que hubiera un saldo en contra tras el remate, se establece la obligación del Serviu respectivo de enterar al arrendador promitente vendedor hasta un 100% de dicho saldo insoluto, con un tope máximo de 200 Unidades de Fomento. Antes de la modificación, el Serviu sólo estaba obligado a enterar hasta el 75% del saldo insoluto.

El Reglamento establecerá los porcentajes, los procedimientos, condiciones y modalidades necesarios para que proceda la responsabilidad del Serviu en el pago de las cantidades señaladas, el que se efectuará con cargo a los recursos incluidos en su presupuesto anual.

## 5. OTROS

### 5.a. Eliminación de restricciones para la ampliación de la vivienda

Se suprimen aquellas disposiciones que exigían diversos requisitos para efectuar ampliaciones o mejoras de las viviendas. Fundamentalmente, se trataba de límites máximos que podía tener el valor final de la vivienda con las ampliaciones o mejoras, en relación con el tramo del valor de la vivienda al cual correspondía el subsidio otorgado y que, incluso, podía significar que se pusiera término al pago de las cuotas del subsidio.

### 5.b. Fijación del número de subsidios anuales

El número de subsidios habitacionales para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, establecido en la Ley de Presupuestos del Sector Público, no podrá exceder de diez mil.

Esta limitación fue agregada durante la discusión parlamentaria, de tal manera de precaver el riesgo que en un año determinado el total de subsidios ocupados para fines de leasing habitacional impidiera que pueda renovarse la oferta de subsidios al año siguiente. Sin embargo, es difícil que algo así ocurra por cuanto el sistema de leasing difiere en el tiempo el pago de los subsidios por parte del Estado, luego esto permite que el Estado pueda continuar ofreciendo gran cantidad de subsidios. Lo anterior, constituye una de las ventajas más relevantes del sistema para hacer frente al déficit habitacional, por cuanto se cumple con entregar la solución habitacional, pero el pago del subsidio se hace en el largo plazo.

### 5.c. Se suprime obligación de demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento por no pago de los aportes

Antes de la modificación, si el arrendatario promitente comprador no pagaba tres aportes sucesivos, o bien no pagaba cuatro en total, aún cuando no fueren sucesivos, el arrendador promitente vendedor tenía la obligación de demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En cambio, ahora no está obligado a hacerlo, lo que permitirá alcanzar acuerdos con aquellos deudores que por situaciones transitorias no hayan podido pagar.

## NUEVO MONTO DEL INGRESO MÍNIMO MENSUAL

### I. INTRODUCCIÓN



Con fecha 5 de julio de 2003, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 19.883, que reajusta el monto del ingreso mínimo mensual a contar del 1° de julio de 2003.

### II. TABLA DE AUMENTOS DEL INGRESO MÍNIMO MENSUAL

	<b>Monto vigente hasta el 30 de junio de 2003</b>	<b>Nuevo monto a contar del 1° de julio de 2003</b>
Ingreso Mínimo Mensual para trabajadores mayores de 18 años de edad y hasta de 65 años de edad.	\$ 111.200.-	\$ 115.648.-
Ingreso Mínimo Mensual para trabajadores mayores de 65 años de edad y menores de 18 años de edad.	\$ 83.703.-	\$ 87.051.-
Ingreso Mínimo Mensual para fines no remuneracionales.	\$ 72.326.-	\$ 75.219.-

### III. IMPUTACIÓN DE BENEFICIOS

El D.L. N° 670, de 1974, modificado por la Ley N° 19.222, en su artículo 8° inciso 3°, establece: «En el ingreso mínimo indicado no se considerarán los pagos por horas extraordinarias, la asignación familiar legal, de movilización, de colación, de desgaste de herramientas, la asignación de pérdida de caja, ni los beneficios en dinero que no se paguen mes a mes. **Tampoco se imputarán al ingreso mínimo las cantidades que perciba el trabajador por concepto de gratificación legal, cualquiera fuere su forma de pago».**

Como excepción a lo señalado anteriormente, el artículo 44 del Código del Trabajo en sus incisos 4° y final, prescribe lo siguiente: «En los contratos que tengan una duración de treinta días o menos, se entenderá incluido en la remuneración que se convenga con el trabajador todo lo que a éste debe pagarse por feriado y demás derechos que se devenguen en proporción al tiempo servido.

Lo dispuesto en el inciso anterior no regirá respecto de aquellas prórrogas que, sumadas al período inicial del contrato excedan de sesenta días».

Por las razones indicadas anteriormente, se concluye que, por regla general, no resulta jurídicamente procedente enterar el ingreso mínimo con la gratificación legal o convencional, sea que esta última, revista o no el carácter de garantizada, pagada mes a mes, salvo que se trate de contratos de trabajo que tengan una duración de treinta días o menos, o de prórrogas de éstos, que sumadas al período inicial, no excedan de sesenta días.

### IV. APLICACIÓN DEL NUEVO MONTO AL CÁLCULO DE LAS GRATIFICACIONES LEGALES

El nuevo valor del ingreso mínimo debe aplicarse para el cálculo de las gratificaciones en el caso que el empleador opte por el sistema establecido en el artículo 50 del Código del Trabajo, esto es, el pago del 25% de lo devengado por el trabajador por concepto de remuneraciones mensuales con un tope de 4,75 ingresos mínimos.

Vale la pena recordar que la gratificación es un beneficio que guarda una relación directa con las utilidades obtenidas por la empresa. Para determinar si una empresa ha obtenido o no utilidades en su ejercicio financiero, debe considerarse el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de cada año, oportunidad esta última en que se cierra el respectivo ejercicio para efectos tributarios.

Como consecuencia de lo anterior, si se escoge el sistema de pago de gratificaciones establecido en el artículo 50 del Código del Trabajo, tiene que considerarse el ingreso mínimo vigente al 31 de diciembre del respectivo año, ya que en aquel momento, siempre y cuando se hayan obtenido utilidades, nace el derecho para el trabajador del beneficio en comento. Esta tesis ha sido sostenida reiteradamente por la Dirección del Trabajo.

Pese a que la gratificación, en virtud de lo que hemos analizado, por su naturaleza es una remuneración anual, el empleador perfectamente puede pagar anticipos por concepto de gratificación con cargo al valor definitivo que se determine al final del respectivo ejercicio, siendo usual que este pago anticipado se haga por duodécimos, es decir, mensualmente.

Si la empresa efectúa el pago anticipado a que hacíamos mención, ya sea por meses o con alguna otra periodicidad, surge un problema, debido a que como hemos visto el ingreso mínimo que debemos tomar en cuenta es el existente al 31 de diciembre, y si tal como ocurre en estos días el ingreso mínimo es reajustado el 1° de julio, existiría un período de tiempo, comprendido entre enero y junio en que se pagaron anticipos calculados sobre la base de un ingreso mínimo menor al actualmente existente, por lo que se produce una diferencia entre lo que se pagó por concepto de anticipo y lo que efectivamente corresponde pagar. Esto se soluciona mediante la reliquidación de las gratificaciones pagadas anticipadamente. Para llevar a efecto dicha operación, la Dirección del Trabajo sostiene que el empleador tiene derecho a reajustar los anticipos otorgados conforme a la variación que hubiere experimentado el IPC entre el mes que antecede a aquel en que se efectuó el anticipo y el mes anterior a aquel en que nace el derecho a la remuneración, no siendo viable aplicar interés alguno sobre las sumas anticipadas. Una vez reajustados los anticipos en la forma recién descrita, debe compararse ese monto con aquel que efectivamente corresponda pagar en función del nuevo ingreso mínimo, y de este modo determinar la diferencia debida, todo lo anterior en conformidad al inciso segundo del artículo 63 del Código del Trabajo.

Finalmente, debemos recordar que la Dirección del Trabajo ha señalado que los empleadores deben pagar las cotizaciones de seguridad social que correspondan a tal diferencia.

