

Boletín 16.793-14: Proyecto de ley para dar mayor protección jurídica a los promitentes compradores de inmuebles sin recepción definitiva

Comisión de vivienda, desarrollo urbano y bienes nacionales

Solange Berstein
Presidenta de la Comisión para el Mercado Financiero

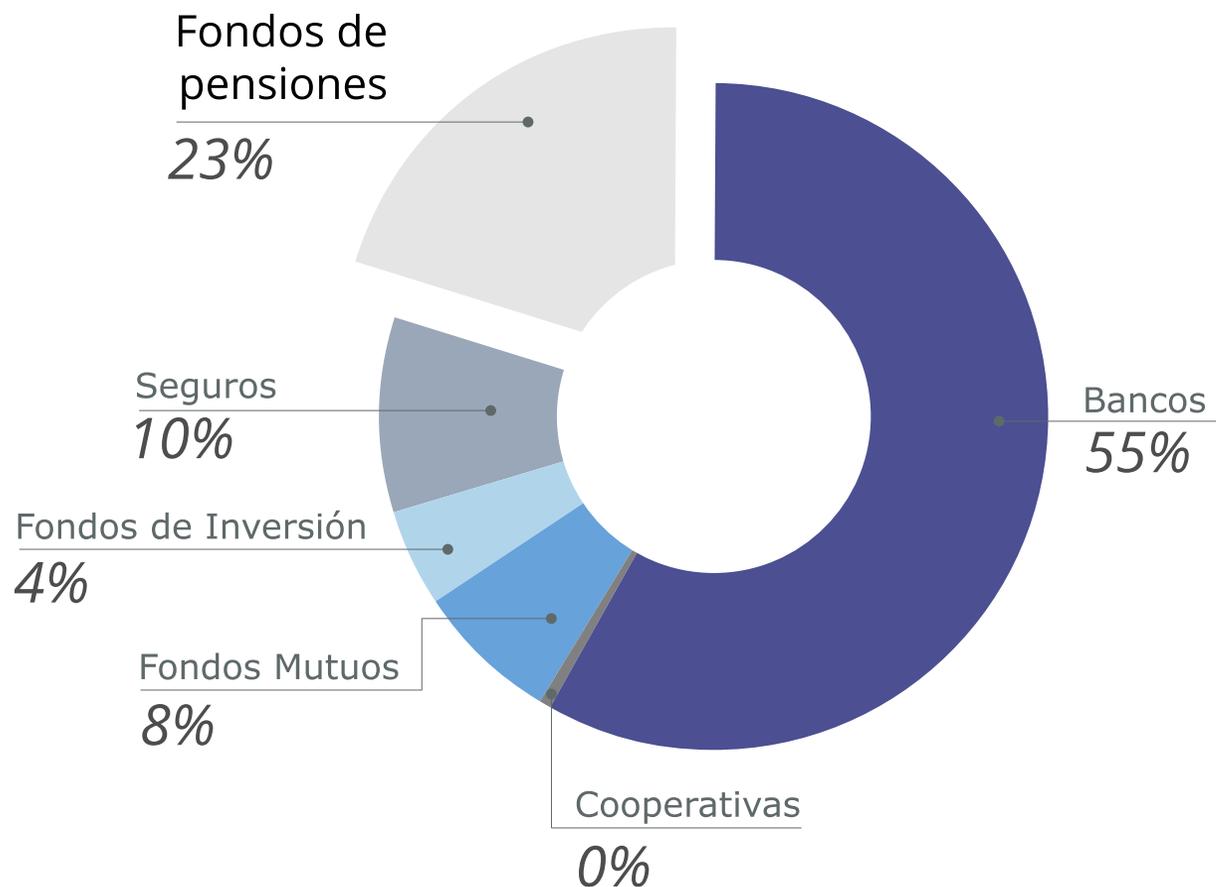
Cómo se relaciona el proyecto con el Mandato Institucional de la CMF



- Conforme su Ley Orgánica, la CMF tiene a su cargo la supervisión de los bancos y aseguradoras, que son las entidades que emiten boletas bancarias y pólizas de seguros.
- La supervisión comprende tanto la atención de reclamos de asegurados y clientes financieros, como la fiscalización de las entidades emisoras de estos instrumentos.
- El proyecto de ley en discusión involucra a las compañías de seguros como oferentes de pólizas de seguros de caución o garantía que tienen por objeto contratos de promesa de compraventa de viviendas, locales comerciales u oficinas.

Perímetro de la CMF

La CMF es un organismo de carácter técnico y descentralizado, cuyo objetivo es velar por el correcto funcionamiento, desarrollo y estabilidad del mercado financiero en beneficio de las personas.



La CMF fiscaliza a más de 7 mil entidades, lo que representa el 77% de los activos del mercado financiero del país.

Estos activos equivalen a 642 mil millones de dólares.

Las compañías de seguros son la segunda mayor industria en términos de activos bajo la supervisión de la CMF.

La ley que se propone modificar

- El actual artículo 138 bis de la LGUC exige, respecto de los **contratos de promesa de compraventa de inmuebles sin recepción definitiva** en que el promitente vendedor sea una inmobiliaria o constructora y el promitente comprador anticipe todo o parte del precio del bien raíz, que:
 - ✓ sean otorgados mediante instrumentos privados autorizados ante notario, y
 - ✓ sean caucionados mediante póliza de seguros o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador, garantía que se incorpora al contrato, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregada por el promitente comprador, para el evento que el promitente vendedor no entregue el inmueble prometido dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos en la promesa.
- Dicha garantía debe permanecer vigente hasta que el inmueble quede libre de gravámenes referidos a obligaciones del promitente vendedor y hasta la inscripción de dominio a favor del promitente comprador.

La ley que se propone modificar

- La misma norma establece que los notarios públicos no pueden autorizar estos contratos si no se ha constituido la garantía, y además establece ciertos casos en que no es exigible esta garantía (cuando la parte del precio pertinente es depositada por el promitente comprador en ciertos instrumentos a favor del promitente vendedor).
- Esta norma también se aplica a cualquier acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio de un inmueble que no cuente con recepción definitiva (con algunas excepciones referidas a Cooperativas y Leasing Habitacional).

El Proyecto de Ley

- El proyecto de ley en discusión modifica el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para dar mayor protección jurídica a los promitentes compradores de inmuebles previo a su recepción definitiva.
- Establece que el plazo para otorgar la compraventa definitiva no puede exceder de a lo menos 3 años contados desde la fecha de otorgamiento del contrato prometido, salvo estipulación en contrario.
- Dicho plazo puede ser prorrogado por las partes de común acuerdo, pero prohibiéndose al promitente comprador mandar y facultar al promitente vendedor para que prorrogue el plazo de otorgamiento del contrato.

Funcionamiento de la cobertura

- Para amparar los derechos del promitente comprador que anticipa parte del precio de un bien raíz sin recepción final, denominado “compra en verde o blanco” se aplica el Código de Comercio, el Decreto Supremo N° 1055 y el Oficio Circular N° 972.
- Corresponde a un seguro de garantía o caución, *que no es a primer requerimiento*.
- Se garantiza la restitución al comprador de las sumas de dinero entregadas por anticipo si el contrato de compraventa no se celebra o si el inmueble no se inscribe a nombre del comprador por causas imputables al vendedor **dentro del plazo prometido**. Esto incluye que el inmueble esté libre de hipotecas, gravámenes y otros derechos, excepto los acordados en el contrato o derivados de obligaciones del comprador, así como reglamentos de copropiedad y servidumbres, si existen.

Funcionamiento de la cobertura

- **Vigencia:**

El seguro sólo cubre los riesgos que ocurran durante su vigencia, la cual es indicada en las condiciones particulares de la póliza.

- **Siniestro:**

El Asegurado podrá hacer efectiva la póliza hasta por un monto no superior a la suma asegurada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) En caso de incumplimiento del vendedor **en el plazo** o condición acordado.
- 2) Que el comprador haya notificado al vendedor, tan pronto como ocurra el incumplimiento, mediante carta certificada, requiriéndole para que cumpla el contrato caucionado o le restituya la cantidad de dinero que haya pagado en razón de éste y el vendedor no cumpla con cualquiera de estas obligaciones.

Cumplido lo anterior, el comprador requiere el pago a la aseguradora, especificando el hecho en que consiste el incumplimiento y el monto de la indemnización solicitada.

- **Contratación:**

El contratante es el promitente vendedor.

Materias de reclamaciones – (problemas en el cobro de la indemnización)

- Durante 2023, la CMF recibió 20.883 reclamos por seguros, de los cuales 47 estuvieron referidos a este tipo de pólizas. A junio de 2024, los reclamos recibidos fueron 10.528 de los cuales 44 de ellos corresponden a pólizas de venta en verde.
- Los reclamos no se refieren a ausencia de plazos en la promesa de compraventa.
- Frecuentemente, los reclamos tienen relación con problemas de información respecto a la cobertura de las pólizas: los contratos de promesa no definen como situaciones de incumplimiento de la inmobiliaria la entrega defectuosa de la obra y, por lo tanto, ese supuesto no es constitutivo de siniestro al amparo del seguro de caución accesorio a la promesa respectiva.
- En algunas de las reclamaciones los asegurados cuestionan que la compañía no los indemnice, esto es, no les restituya los anticipos de precio, no obstante que la inmobiliaria haya incurrido en cese de pagos o insolvencia.

Comentarios al Proyecto

- Es relevante establecer plazos para otorgar el contrato de compraventa, ya que al proteger el anticipo del precio disminuye el riesgo para el promitente comprador. No obstante, se debe tener presente que el tiempo necesario para alcanzar la recepción final no depende sólo la correcta y oportuna ejecución de las obras por parte de la inmobiliaria sino también de la respectiva municipalidad.
- Para dar certeza al promitente comprador se podría establecer un plazo máximo para el cumplimiento de la promesa que opere por defecto, dejando abierta la posibilidad de que se establezca otro que las partes determinen.
- La efectividad de la cobertura del seguro requiere de una cabal comprensión del alcance de la póliza y del procedimiento a seguir en caso de siniestro por parte del asegurado.

Boletín 16.793-14: Proyecto de ley para dar mayor protección jurídica a los promitentes compradores de inmuebles sin recepción definitiva

Comisión de vivienda, desarrollo urbano y bienes nacionales

Solange Berstein
Presidenta de la Comisión para el Mercado Financiero