

D.S. N° 120, DE V. y U. DE 1995 (1)

**REGLAMENTO SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS
CON PROMESA DE COMPRAVENTA**

(REGLAMENTA TITULOS III, IV Y V DE LA LEY N° 19.281)(2)

TITULO I

De los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa

Artículo 1º.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que celebren los titulares de las cuentas mencionadas en el Artículo 1º de la Ley N° 19.281, en adelante la cuenta o las cuentas, con las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II de esa ley, deberán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas, de propiedad de la respectiva sociedad inmobiliaria.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar.

Si las viviendas estuvieren en construcción, se podrá celebrar previamente un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, por instrumento privado cuyas firmas sean autorizadas por Notario, siempre que se cuente con el respectivo permiso de construcción y con el certificado de urbanización extendido por la Dirección de Obras Municipales. En este caso, la sociedad inmobiliaria no podrá formular cobro alguno al promitente arrendatario y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria se resolverá dicho contrato por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para el promitente arrendatario. No obstante lo anterior, la sociedad inmobiliaria podrá solicitar garantías al promitente arrendatario, y éste a aquélla, para el cumplimiento del contrato prometido, las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscrito éste. Estas garantías podrán consistir en boleta bancaria de garantía, póliza de seguro, certificado de depósito endosado en garantía u otro documento mercantil de la misma naturaleza.

-
- (1) El D.S. de (V. y U.) N° 120, se publicó en el Diario Oficial de 15 de diciembre de 1995, Reglamento sobre Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Este decreto se ha modificado por: a) D.S. de (V. y U.) N° 41 de 1996, publicado en el Diario Oficial de 19 de junio de 1996; b) D.S. de (V. y U.) N° 181 de 1996, publicado en el Diario Oficial de 24 de enero de 1997; c) por el D.S. de (V. y U.) N° 149 de 2000, publicado en el Diario Oficial de 30 de junio de 2000; d) por el D.S. de (V. y U.) N° 299 de 2000, publicado en el Diario Oficial de 15 de diciembre de 2000; e) por el D.S. de (V. y U.) N° 239 de 2001, publicado en el Diario Oficial de 12 de enero de 2002; f) por el D.S. de (V. y U.) N° 218 de 2001, publicado en el Diario Oficial de 14 de enero de 2002; g) por el D.S. de (V. y U.) N° 140 de 2002, publicado en el Diario Oficial de 03 de agosto de 2002; h) por el D.S. de (V. y U.) N° 133 de 2002, publicado en el Diario Oficial de 23 de agosto de 2002; i) por el D.S. de (V. y U.) N° 134 de 2003, publicado en el Diario Oficial de 18 de agosto de 2003, j) por el D.S. de (V. y U.) N° 219 de 2003, publicado en el Diario Oficial de 02 de febrero de 2004, k) por el D.S. de (V. y U.) N° 188 de 2007, publicado en el Diario Oficial de 14 de diciembre de 2007; l) por el D.S. de (V. y U.) N° 7 de 2010, publicado en el Diario Oficial de 28 de abril de 2010, y m) por el D.S. de (V. y U.) N° 143 de 2010, publicado en el Diario Oficial de 28 de marzo de 2011.
- (2) El D.S. de Hda. N° 1334, de 1995, fue publicado en el Diario Oficial de 25 de enero de 1996, y reglamenta los Títulos I, II y VI de la Ley N° 19.281.

Tratándose de contratos de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, los respectivos inmuebles podrán estar gravados con hipoteca constituida para garantizar préstamos obtenidos para la construcción de las viviendas, debiendo alzarse este gravamen para la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 2º.- Los titulares de las cuentas, que sean propietarios de viviendas, podrán venderlas a una sociedad inmobiliaria para celebrar con ésta un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Artículo 3º.- El contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Para los efectos previstos en el Artículo 12, en las copias autorizadas de la escritura pública a que se refiere el inciso anterior deberá estamparse la mención de tratarse de copias no endosables, con la sola excepción de dos de ellas, una de las cuales se entregará al arrendador promitente vendedor y la otra al arrendatario promitente comprador.

Artículo 4º.- A partir de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, o del contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa en su caso, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución, salvo para los efectos previstos en la ley o en este reglamento.

Artículo 5º.- El contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá contener, a lo menos, las siguientes estipulaciones:

1. Individualización de las partes.
2. Singularización de la vivienda objeto del contrato.
3. Precio del contrato prometido.
4. Modalidad pactada para el pago de los aportes por el arrendatario promitente comprador, esto es, si se harán en la cuenta de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico o directamente en la sociedad inmobiliaria en su caso.
5. Monto del aporte pactado, indicando la parte destinada a renta de arrendamiento y la destinada al fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida o al pago parcial de dicho precio a la sociedad inmobiliaria, según corresponda, expresadas todas en Unidades de Fomento.
6. Gastos, derechos, impuestos y primas de seguro de cargo del arrendatario promitente comprador.
7. Facultad para solicitar al actual empleador y a los futuros empleadores el descuento por planilla, en su caso.

8. Plazo y/o condición para la celebración del contrato de compraventa prometido.
9. Declaración del arrendatario promitente comprador del conocimiento de la prohibición de efectuar giros de los fondos de su cuenta, a partir de la fecha del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para fines diferentes de los previstos en la ley y en este reglamento.
10. Facultad del arrendatario promitente comprador de efectuar depósitos voluntarios en la cuenta o si ha optado por la modalidad de pago directo a la sociedad inmobiliaria, de prepagar en cualquier época, total o parcialmente, el saldo insoluto del precio de la compraventa prometida, debiendo recalcularse la tabla de desarrollo con el nuevo saldo de capital, manteniéndose el plazo residual y la tasa de interés. En este último caso el monto de cada prepago no podrá ser inferior al 10% del saldo del precio insoluto.
11. Obligación del arrendatario promitente comprador de otorgar mandato a la institución en que mantiene la cuenta, en su caso, para girar las sumas que corresponda a la sociedad inmobiliaria.
12. Indicar si la renta se pagará por períodos anticipados o vencidos y plazo y lugar para el pago de cada mensualidad, debiendo dejarse constancia en su caso, que el arrendatario promitente comprador no incurrirá en mora si deposita el aporte en la institución, en la fecha convenida.
13. Fecha en que el arrendatario promitente comprador depositará los aportes correspondientes, de acuerdo a lo pactado en el contrato de ahorro metódico.
14. Obligación para el arrendatario promitente comprador de contratar seguro de incendio, y si fuere menor de 65 años seguro de desgravamen facultando al arrendador promitente vendedor para contratarlos por cuenta y cargo del arrendatario promitente comprador si éste no lo hiciere.
15. Obligación del arrendador promitente vendedor de ofrecer un mínimo de tres alternativas de pólizas para los seguros a que se refiere el número anterior.
16. Obligación del arrendador promitente vendedor de ofrecer una alternativa de seguro de desempleo o de pérdida de su fuente de ingreso, al arrendatario promitente comprador, de los existentes en el mercado, pudiendo este último facultar a aquél para contratarlo por cuenta y cargo del arrendatario.
17. Seguros adicionales y formación del fondo de garantía a que se refiere el Artículo 44 de la Ley N° 19.281, que se pacten entre las partes.
18. Obligación de la sociedad inmobiliaria de comunicar a la institución que mantiene la cuenta, el hecho de haberse suscrito el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, y de enviarle copia del mismo señalando forma de composición del aporte, para los efectos, entre otros, de lo dispuesto en el Artículo 4º de este reglamento y en los números 5 y 6 de este artículo.

19. Si se pactan ampliaciones y mejoras, deberá señalarse si serán efectuadas por la sociedad inmobiliaria o por el arrendatario promitente comprador. En caso que se convenga que serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se dejará constancia que antes de efectuarlas, deberá suscribirse un instrumento modificatorio del contrato del cual se tomará nota al margen de la inscripción de éste, acompañándose el plano correspondiente y las especificaciones técnicas detalladas de las obras a realizarse, ambos suscritos por las partes y por profesional competente. Copia de este instrumento modificatorio se enviará a la institución que mantiene la cuenta para conocimiento del nuevo monto del aporte y su composición.
20. Señalar si se operará con subsidio habitacional, indicando en este caso, el monto del subsidio en Valor Actual Neto (VAN) recibido por el arrendatario promitente comprador y el monto por el que la sociedad inmobiliaria reconocerá el subsidio, que será el 100% de su valor nominal.

En ningún caso la sociedad inmobiliaria podrá realizar o exigir otros cobros al beneficiario, por la diferencia que, respecto a su valor reconocido, pudiera producirse con el monto resultante de la liquidación o venta que haga del subsidio.

21. Si se pactare que gastos de mantención, seguros, derechos e impuestos serán pagados por el arrendador promitente vendedor por cuenta del arrendatario promitente comprador y restituidos por éste a aquél en cuotas, su cobro se efectuará en unidades de fomento con un interés que no podrá exceder el interés corriente para operaciones reajustables vigente a la fecha del pago de cada cuota.
22. Cláusulas penales que se pacten de acuerdo con el inciso segundo del Artículo 38 de la Ley N° 19.281.

Artículo 6º.- Si el arrendatario promitente comprador opta por enterar su aporte directamente en la sociedad inmobiliaria con la cual celebra el respectivo contrato, en la forma prevista en el Artículo 7º de la Ley N° 19.281, deberá incluirse como parte integrante del contrato una tabla de desarrollo que establezca, para cada período de pago del aporte, la parte de éste destinada al pago de la renta de arrendamiento y la parte destinada al pago parcial del precio prometido, y el saldo insoluto del precio, resultante después del pago del aporte en el respectivo período, dejándose expresa constancia de la tasa de interés utilizada para calcular la tabla de desarrollo, la que deberá consignarse con cuatro decimales.

Artículo 7º.- En el aviso de cobro correspondiente deberá indicarse la renta de arrendamiento y la parte destinada al fondo disponible para el pago del precio de la compraventa o que deberá enterarse directamente en la sociedad inmobiliaria para el pago parcial de dicho precio, según corresponda. Además, deberán detallarse, los montos destinados al pago de primas de seguro, a la formación del fondo de garantía, gastos, derechos e impuestos que graven directamente el inmueble cuando sean cobrados en cuotas periódicas, y los que correspondan al cobro, en cuotas, de ampliaciones o mejoras financiadas por la sociedad inmobiliaria, que de acuerdo a lo pactado ésta hubiere contratado por cuenta del arrendatario promitente comprador.

Sin perjuicio de lo anterior, en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en que el aporte se pague directamente en la sociedad inmobiliaria, ésta deberá informar al

arrendatario promitente comprador, a lo menos cada cuatro meses, en los meses de enero, mayo y septiembre, con la información hasta el último día del mes anterior a cada uno de los meses antes indicados, respecto a las imputaciones efectuadas de acuerdo a la tabla de desarrollo, abonos efectuados a rentas de arrendamiento, al pago del precio y a otros pagos que sean de cargo del arrendatario promitente comprador, y saldo insoluto adeudado.

Artículo 8º.- El arrendatario promitente comprador que haya hecho aportes a lo menos durante cinco años, podrá requerir, hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión, que se imputen a los fondos existentes en su cuenta, el pago de los aportes, y demás sumas adeudadas, conviniendo con la sociedad inmobiliaria la reposición de los fondos así imputados.

Para estos efectos la institución que mantiene la cuenta deberá exigir la presentación del documento suscrito entre el arrendatario promitente comprador y el arrendador promitente vendedor cuyas firmas estén autorizadas por Notario, en que se estipule esta forma especial de pago, con constancia del plazo de su vigencia y la forma y período convenidos para su reposición.

Artículo 9º.- Si el arrendatario promitente comprador no pagare tres aportes sucesivos o acumulare cuatro aportes sin pagar aun cuando estos últimos no sean sucesivos, la sociedad inmobiliaria podrá pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

En el caso a que se refiere el inciso anterior, una vez notificada la demanda, la sociedad inmobiliaria podrá requerir a la institución que mantenga la cuenta, el pago de las rentas de arrendamiento y demás sumas adeudadas por el arrendatario promitente comprador, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, o imputarlas al saldo acumulado de abonos al precio recibidos directamente, en ambos casos hasta que quede ejecutoriada la sentencia que declare resuelto el contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda. Estos pagos no suspenderán el curso del juicio y la sociedad inmobiliaria deberá informar al árbitro el hecho de haberlos recibido, en cada oportunidad.

Tratándose de contratos en que el aporte se pague directamente en la sociedad inmobiliaria, en el caso a que se refiere este artículo si se pusiere término al juicio mediante transacción judicial o extrajudicial, deberá reformularse la tabla de desarrollo en lo relativo al saldo adeudado, consignando el nuevo monto del aporte en su caso, en el mismo plazo residual o la ampliación del plazo del contrato en su caso, a la misma tasa de interés.

Artículo 10.- El arrendatario promitente comprador podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación al arrendador promitente vendedor. La cesión deberá incluir el saldo de la cuenta y sus capitalizaciones o el total de los abonos efectuados al precio de la compraventa prometida si se tratare de un contrato con aporte directo en la inmobiliaria.

La notificación a que se refiere el inciso anterior se efectuará mediante carta certificada y deberá contener respecto del cesionario igual información a la requerida por la sociedad inmobiliaria al cedente al momento de celebrarse el contrato objeto de la cesión.

La sociedad inmobiliaria podrá oponerse a la cesión, por causa justificada, dentro del plazo fatal de 30 días corridos contados desde la notificación, debiendo comunicar por escrito al

arrendatario promitente comprador los fundamentos de su objeción. Serán causas justificadas para oponerse a la cesión, entre otras, la falta de capacidad de pago del cesionario, sus malos antecedentes comerciales, o no haber acreditado renta suficiente mediante documentación fidedigna.

Artículo 11.- La sociedad inmobiliaria sólo podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa, siempre que ceda conjuntamente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a otra sociedad inmobiliaria, a un fondo de inversión inmobiliario, a un fondo de inversión de créditos securitizados reglamentados por la Ley N° 18.815, a una sociedad securitizadora del Título XVIII de la Ley N° 18.045, o a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado por norma de carácter general que pueden adquirirlos.

El adquirente a cualquier título de la vivienda, como cesionario del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estará obligado a su cumplimiento en la forma pactada, pudiendo convenirse entre las partes que la administración de dicho contrato la mantenga el cedente.

Artículo 12.- La cesión del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, tanto por parte del arrendatario promitente comprador como por parte del arrendador promitente vendedor, se efectuará mediante endoso colocado a continuación, al margen o al dorso del título, con indicación del nombre del cedente y del cesionario, debiendo las firmas de las partes ser autorizadas por Notario y anotarse la respectiva cesión al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En el endoso podrá constar el precio de la cesión y la forma de pago.

Artículo 13.- El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse dentro de los 90 días hábiles siguientes a la ocurrencia de alguna de las causales señaladas en el inciso primero del Artículo 27 de la Ley N° 19.281. En el caso a que se refiere la letra c) de dicho precepto, el plazo de 90 días hábiles para la celebración del contrato de compraventa prometido se contará desde la fecha de pago por la Compañía Aseguradora de la indemnización correspondiente al seguro de desgravamen.

La sociedad inmobiliaria deberá notificar al arrendatario promitente comprador o a sus herederos, en su caso, mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado en dicha sociedad, el nombre de la Notaría en que se encuentra extendida la escritura y la fecha a partir de la cual pueden concurrir a suscribirla.

Artículo 14.- Si se cumpliere el plazo convenido para la celebración del contrato de compraventa prometido y no se hubiere enterado aún el precio de compraventa pactado, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se prorrogará en tantos meses como fueren necesarios para enterar la parte insoluta del precio, en aportes de un monto igual al pactado en el contrato. En este caso, la institución que mantenga la cuenta entregará al arrendador promitente vendedor los fondos acumulados hasta esa fecha en la cuenta, los que serán abonados por éste al precio de la compraventa prometida rebajándose la renta de arrendamiento que deberá pagar el arrendatario promitente comprador hasta la celebración del contrato prometido, en la misma proporción que represente este abono respecto del precio convenido. El saldo insoluto del precio le será pagado al arrendador promitente vendedor, por la institución, una vez que su monto se haya enterado en la cuenta.

En el caso previsto en el inciso anterior, al mantenerse el monto del aporte rebajándose la renta de arrendamiento, se aumentará automáticamente la suma destinada al fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida, o la suma destinada a ser abonada al precio convenido.

Artículo 15.- En caso de fallecimiento del arrendatario promitente comprador, si hubiere contratado seguro de desgravamen los herederos deberán notificar el fallecimiento a la sociedad inmobiliaria, acompañando certificado de defunción y demás documentos exigidos por la Compañía Aseguradora para dar curso al pago del seguro.

En el caso que no opere el seguro de desgravamen o si éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador promitente vendedor pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención a esta norma se tendrá por no escrito.

Para que en el caso a que se refiere el inciso anterior el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, los herederos deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar al arrendador promitente vendedor, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y copia autorizada de la protocolización del inventario de los bienes del difunto.

Si los herederos optan por continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicarlo a la institución que mantiene la cuenta del causante y otorgar a ésta mandato para seguir efectuando los giros correspondientes al arrendador promitente vendedor.

Artículo 16.- Durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa el arrendatario promitente comprador no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda. No se considerará cambio de destino para estos efectos la instalación en ella de una oficina profesional, de un pequeño comercio o de un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa del arrendador promitente vendedor y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. Si se ha operado con subsidio, la infracción a lo dispuesto en este artículo se sancionará conforme a lo previsto en el Artículo 33.

TITULO II

De los seguros y del Fondo de Garantía

Artículo 17.- El arrendatario promitente comprador deberá asegurar contra incendio la vivienda arrendada y contratar seguro de desgravamen si fuere menor de 65 años de edad. Estos seguros deberán mantenerse vigentes durante toda la vigencia del contrato, entregando oportunamente al arrendador promitente vendedor las respectivas pólizas debidamente endosadas. Las primas de estos seguros serán de cargo del arrendatario promitente comprador. El arrendador promitente vendedor deberá ofrecer alternativas de pólizas al arrendatario promitente

comprador. Si el arrendatario promitente comprador no contratare estos seguros, podrán ser contratados por el arrendador promitente vendedor a su favor, por cuenta y cargo del arrendatario promitente comprador. Si el cobro de estas primas se efectuare en cuotas periódicas, éstas deberán desglosarse en el aviso de cobro respectivo. En caso de siniestro el arrendador promitente vendedor deberá aplicar la indemnización proveniente del seguro de incendio, a la reparación de la vivienda.

En caso de cesión del contrato por parte del arrendatario promitente comprador corresponderá al cesionario contratar el nuevo seguro de desgravamen, aplicándose al respecto lo previsto en el inciso anterior.

Las partes podrán convenir la contratación de seguros adicionales para cubrir riesgos tales como terremotos, inundaciones y otros daños de la naturaleza o actos terroristas.

Artículo 18.- La sociedad inmobiliaria deberá ofrecer al arrendatario promitente comprador una alternativa de seguro de desempleo o de pérdida de su fuente de ingreso, que cubra el riesgo del no pago del aporte convenido y podrá contratarlo a petición del arrendatario promitente comprador, por cuenta y cargo de éste.

Artículo 19.- En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se podrá estipular la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, cuyo monto no podrá exceder del equivalente al 5% del precio de compraventa prometido, pudiendo pactarse su formación en parcialidades, en cuyo caso su monto deberá desglosarse en el aviso de cobro respectivo. Tratándose de operaciones con subsidio habitacional, estas parcialidades no podrán exceder de un monto equivalente al 50% del aporte. Los recursos de este fondo se depositarán en la cuenta del arrendatario promitente comprador e integrarán el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa a que se refiere el inciso primero del Artículo 3° de la Ley N° 19.281.

TITULO III

Del Registro de Jueces Árbitros

Artículo 20.- Créase el Registro de Jueces Árbitros autorizado por el Artículo 40° de la Ley N° 19.281, quienes estarán facultados para conocer y fallar las contiendas que se promuevan entre las partes de los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regidos por dicha ley.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo mantendrá este Registro que operará en cada región en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a cargo de la asesoría jurídica de ésta, sin perjuicio de la coordinación a nivel nacional que ejercerá dicho Ministerio a través de la División Jurídica.

En este Registro existirá una categoría de jueces árbitros de primera instancia y una categoría de jueces árbitros de segunda instancia.

Sólo podrán inscribirse en el Registro los abogados habilitados para el ejercicio de la profesión. Para inscribirse en la categoría de jueces árbitros de primera instancia deberán acreditar 5 años de ejercicio de la profesión, y para inscribirse en la categoría de jueces árbitros de segunda instancia deberán acreditar 15 años de ejercicio de la profesión.

Los interesados deberán presentar la solicitud correspondiente en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de cualquier región del país, acompañando certificado del título de abogado en que conste la fecha en que obtuvieron dicho título.

La inscripción practicada en cualquiera de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo tendrá validez para todas las regiones del país, salvo que el interesado limite su inscripción al desempeño del cargo en determinadas regiones.

La información consignada en este Registro será puesta a disposición de los jueces letrados de turno por las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales, cuando dichos tribunales lo requieran. Sin perjuicio de lo anterior, las Secretarías Regionales Ministeriales enviarán, a lo menos semestralmente, a las respectivas Cortes de Apelaciones y al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las nóminas de los abogados inscritos en el Registro.

Con el objeto de mantener un archivo al cual puedan tener acceso los interesados, los jueces árbitros de segunda instancia enviarán al Ministerio de Vivienda y Urbanismo copia de la sentencia definitiva recaída en las causas de que hubieren conocido, con certificado de encontrarse ejecutoriada.

TITULO IV

Del Subsidio Habitacional para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa

Artículo 21.- Podrán solicitar el subsidio habitacional que regula este Título los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I de la Ley N° 19.281, en adelante las cuentas o la cuenta, que cumplan con los requisitos exigidos por el presente reglamento.

Este subsidio habitacional es una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste. En el caso de sociedades inmobiliarias que celebren convenio con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo señala el Artículo 28 bis de este decreto, adicionalmente se otorgará un subsidio para solventar los costos de originación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa respectivo.

Artículo 22.- El subsidio que regula el presente reglamento sólo podrá destinarse al arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas, nuevas o usadas, económicas, acogidas al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, o viviendas sociales a que se refiere el Artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, o viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos del Artículo 6.1.13. del Capítulo I del Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones aprobada por Decreto Supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992.

Este subsidio habitacional no podrá aplicarse al arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda que la sociedad inmobiliaria arrendadora promitente vendedora hubiere adquirido del beneficiario, su cónyuge, sus parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive o en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive.

Artículo 23.- El monto del subsidio en valor actual neto, que podrá solicitar el postulante, corresponderá al señalado en las tablas siguientes para el respectivo tramo de valor de vivienda, expresados ambos en Unidades de Fomento, atendiendo a la región de emplazamiento de la vivienda, o a si está ubicada en Zona de Interés Territorial, en Zona de Conservación Histórica o en Inmueble de Conservación Histórica :

A. Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en la letras B y C:

Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio (UF)
Hasta 1.000	$275 - P \times 0,175$

En ningún caso este subsidio podrá exceder del equivalente a 205 Unidades de Fomento.

B. Regiones XI, XII y Provincias de Palena y Chiloé:

Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio (UF)
Hasta 1.200	$382 - P \times 0,16$

En ningún caso este subsidio podrá exceder del equivalente a 320 Unidades de Fomento.

C. Comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández :

Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio (UF)
Hasta 1.200	$530 - P \times 0,2$

En ningún caso este subsidio podrá exceder del equivalente a 400 Unidades de Fomento.

En donde:

P corresponde al precio de la vivienda determinado en la forma señalada en el inciso tercero de este artículo.

D. Subsidio de Interés Territorial:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
Hasta 2.000	200

E. Subsidio de Rehabilitación Patrimonial

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
Hasta 2.000	250

Con todo, los montos máximos de subsidio indicados en las tablas insertas en las letras A, B, C, D y E del inciso anterior, podrán ser modificados por resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, cuando existan razones calificadas que así lo justifiquen, resoluciones que deberán ser visadas por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

Para los efectos de la determinación del valor de la vivienda se estará al precio estipulado en el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, expresado en Unidades de Fomento.

Tratándose de viviendas acogidas a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el precio de la vivienda podrá también estar incluido el de los estacionamientos y/o bodegas.

El Subsidio Habitacional de Interés Territorial a que se refiere la letra D., sólo podrá aplicarse a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que consideren viviendas económicas nuevas, emplazadas en Zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario que se determinen para estos efectos mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

El Subsidio Habitacional de Rehabilitación Patrimonial a que se refiere la letra E., sólo podrá aplicarse a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda económica que se origine por la rehabilitación de un inmueble ubicado en una Zona de Conservación Histórica o en un Inmueble de Conservación Histórica, definidos en el respectivo instrumento de Planificación Territorial, que además cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que el inmueble objeto de la rehabilitación corresponda a una construcción anterior al 31 de Julio de 1959, fecha de la publicación en el Diario Oficial del D.F.L. N° 2, de 1959.
- b) Que de la rehabilitación se generen dos o más viviendas económicas, la que deberá contar con autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de acuerdo al inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- c) El subsidio habitacional sólo podrá aplicarse a la primera transferencia que se efectúe de la vivienda, luego de originarse la rehabilitación del inmueble.

En caso que el beneficiario o uno o más integrantes del grupo familiar acreditado por éste estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad, a los montos de subsidio indicados en las tablas precedentes o al determinado conforme al inciso segundo de este artículo, se adicionarán hasta 20 Unidades de Fomento, siempre que se acredite que dicho monto ha sido destinado a financiar la implementación de obras en la vivienda, que contribuyan a superar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad en el grupo familiar del postulante, lo que deberá ser aprobado por el SERVIU previo a la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Al monto de subsidio determinado en la forma establecida en las letras A, B y C de este artículo, podrá adicionarse un bono denominado Bono de Integración Social, por un monto máximo equivalente a 100 Unidades de Fomento, cuando el subsidio habitacional se aplique a un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda, en primera transferencia, correspondiente a un Proyecto Habitacional de Integración Social, definido en la letra g. del artículo 1 del D.S. N° 40, (V. y U.), de 2004, calificado como tal por el SERVIU respectivo.

En el caso que el subsidio habitacional se aplique en Proyectos Habitacionales de Integración Social, el precio de la vivienda podrá exceder de los montos máximos fijados en las tablas contenidas en las letras A, B y C de este artículo, hasta un monto máximo de 2.000 Unidades de Fomento. Para estos efectos, los montos máximos de subsidio se señalan en las siguientes tablas:

1. Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en los números 2 y 3:

Tramo precio de vivienda (UF)	Monto de Subsidio (UF)	Bono Integración Social (UF)
Hasta 1.000	$275 - P \times 0,175$	100
Más de 1.000 y hasta 2.000	100	

En ningún caso este subsidio podrá exceder del equivalente a 270 Unidades de Fomento.

2. Regiones XI, XII y Provincias de Palena y Chiloé:

Tramo precio de vivienda (UF)	Monto de Subsidio (UF)	Bono Integración Social (UF)
Hasta 1.200	$382 - P \times 0,16$	100
Más de 1.200 y hasta 2.000	190	

En ningún caso este subsidio podrá exceder del equivalente a 350 Unidades de Fomento.

3. Comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández:

Tramo precio de vivienda (UF)	Monto de Subsidio (UF)	Bono Integración Social (UF)
Hasta 1.200	$530 - P \times 0,2$	100

Más de 1.200 y hasta 2.000	290	
----------------------------	-----	--

En ningún caso este subsidio podrá exceder del equivalente a 410 Unidades de Fomento.

Los SERVIU mantendrán disponibles, para consulta de los interesados, nóminas de Proyectos Habitacionales de Integración Social calificados para la respectiva Región, en los que se podrá acceder a este Bono de Integración Social. Dichos Proyectos se identificarán por el número de su permiso de edificación, año y comuna de su otorgamiento, y demás antecedentes que a juicio del SERVIU respectivo contribuya a su mejor singularización.

No será aplicable el Bono de Integración Social, cuando se trate del Subsidio Habitacional de Interés Territorial o del Subsidio Habitacional de Rehabilitación Patrimonial, a que se refieren las Tablas D. y E. de este artículo.

Artículo 24.- Será requisito para efectuar una reserva de acuerdo a lo señalado en el artículo 28 del presente decreto, estar inscrito en el Registro regulado en el artículo 7° del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984. Si se comprobaren inexactitudes en la información proporcionada, se aplicará lo dispuesto en el artículo 33 de este reglamento.

Por otra parte, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará un Registro Especial de Beneficiarios de este subsidio, al cual se incorporarán los postulantes que resulten favorecidos con el subsidio a que se refiere este Título, conforme a lo previsto en el inciso primero del artículo 51 de la Ley N° 19.281.

Artículo 25.- Podrán inscribirse en el Registro las personas naturales, mayores de edad, que sean titulares de una de las cuentas a que se refiere el Título I de la Ley N° 19.281 o lo sea su cónyuge, y que cumplan con los demás requisitos exigidos por el presente Reglamento.

No podrán inscribirse ambos cónyuges separadamente. Si se infringe esta prohibición se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 10 del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984.

Artículo 26.- No podrán solicitar su inscripción en el Registro de Postulantes ni ser beneficiados con el subsidio habitacional que regula este reglamento, las siguientes personas:

- a) Las que sean propietarias o asignatarias de una vivienda o de una infraestructura sanitaria definida en el Decreto Supremo N° 47, (V. y U.), de 1992, que fijó el texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o cuando lo fuere su cónyuge, aún cuando la asignación provenga de una cooperativa. Podrán inscribirse en el Registro las personas que tengan derechos en comunidad sobre una vivienda o una infraestructura sanitaria, o si los tiene su cónyuge, pero para obtener el subsidio deberán acreditar que han hecho cesión de sus derechos en esa comunidad, mediante la correspondiente escritura pública inscrita.
- b) Las que hubieren celebrado más de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda, aun cuando con uno solo de ellos optaren a este subsidio habitacional.

- c) Las que hubieren obtenido del SERVIU, de sus antecesores legales, o de las Municipalidades, una vivienda o una infraestructura sanitaria definida en el decreto supremo mencionado en la letra a) anterior, o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional, o un Subsidio Habitacional o una Subvención Municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda, y lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o infraestructura sanitaria, o lo hubiere obtenido y aplicado su cónyuge, aunque la hubieren transferido posteriormente.

No regirán las prohibiciones establecidas en el inciso anterior en los casos señalados en las letras a, b, c, d, e, f, g y h del número 5 del artículo 14 del D.S. N° 40, (V. y U.), de 2004, aplicándose al respecto las condiciones señaladas en las letras indicadas, según corresponda.

- d) Las que tengan un certificado de subsidio vigente extendido a su favor o si lo tuviere su cónyuge, como asimismo las que estuvieren incluidas en nóminas de postulantes seleccionados en cualquiera de los sistemas habitacionales del Sector Vivienda y Urbanismo o cuando lo estuviere su cónyuge.
- e) No podrán optar a un subsidio a través de este sistema de atención, las personas que estuvieren postulando en cualquier sistema habitacional del Sector Vivienda, o si lo estuviere su cónyuge, como tampoco quienes tuvieren vigente una reserva de subsidio a que se refiere el Artículo 28 del presente reglamento, o la tuviere vigente su cónyuge.

Artículo 27.- La tasa de interés utilizada para calcular el valor de las cuotas periódicas del subsidio, será la tasa de descuento, de interés o precio a que se adjudicó la última licitación de venta de Bonos del Banco Central de Chile en Unidades de Fomento (BCU), según lo señalado en la Tercera Parte, letra E.-, Capítulo IV.E.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, previo al inicio de los trimestres definidos en el Artículo 30 de este cuerpo legal y de acuerdo a la siguiente tabla:

Subsidios a plazos de	Tasa de interés a utilizar para cálculo de las cuotas
8 y 12 años	Tasa remate BCU de 5 años.
15 y 20 años	Tasa Remate BCU de 10 años.

Los decimales de la tasa así determinada, se ajustarán hacia arriba al cuarto de unidad que corresponda.

Artículo 28.- Los inscritos en el Registro podrán acceder al subsidio presentando copia autorizada de la escritura pública a que se redujo el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con constancia de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces o con un certificado extendido por una sociedad inmobiliaria de aquéllas a que se refiere el Título II de la Ley N° 19.281, en que conste que dicho postulante tiene aprobada la operación correspondiente faltando para su formalización sólo la firma del respectivo contrato. En mérito de este certificado o de la presentación de la escritura a que se redujo el contrato de arrendamiento debidamente inscrito, el SERVIU hará reserva de un cupo de subsidio

para ese postulante, el que imputará a la cantidad de subsidios dispuestos para el año en que se formalice la asignación del subsidio, conforme a lo previsto en el inciso séptimo de este artículo, informando de ello al interesado. Sin perjuicio de lo anterior, también se podrá efectuar una reserva de cupo de subsidio acreditando haber ingresado al Conservador de Bienes Raíces la escritura pública a que se redujo el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa para sus inscripciones respectivas, o acreditando que se ha firmado el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por las partes. En todo caso, la fecha del contrato no podrá ser anterior a la de la inscripción del interesado en el Registro a que se refiere el Artículo 24.

La reserva efectuada con un certificado emitido por una sociedad inmobiliaria o acreditando que se ha firmado el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por las partes, se mantendrá por un plazo de 120 días corridos. La preferencia para la reserva de un cupo de subsidio se determinará de acuerdo a la fecha de ingreso en el SERVIU de la solicitud correspondiente, y dentro de una misma fecha, de acuerdo a la hora.

En caso de las reservas a que alude el inciso anterior, dentro del plazo de 120 días antes indicado en dicho inciso, se deberá entregar al SERVIU copia autorizada de la escritura pública a que se redujo el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con constancia de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Si no se diere cumplimiento a esta obligación en el plazo señalado, se producirá la caducidad automática de la reserva de subsidio y la exclusión del postulante del Registro por un año, salvo que el interesado acredite ante el SERVIU, antes de la expiración del plazo indicado, el ingreso de la escritura correspondiente para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, caso en que la sociedad inmobiliaria tendrá otros 120 días para entregar al SERVIU copia autorizada de la escritura pública a que se redujo el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con constancia de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

En el caso que una sociedad inmobiliaria, en un mismo año calendario, hubiere solicitado reservas mediante el certificado al que se refiere el inciso primero o acreditando que se ha firmado el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a favor de cinco interesados inscritos en el Registro, a lo menos, que no dieran cumplimiento a lo previsto en el inciso anterior, los SERVIU se abstendrán de aceptar durante los doce meses siguientes solicitudes de reserva mediante certificados extendidos por dicha sociedad inmobiliaria conforme al inciso primero o acreditando que se ha firmado el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

También el SERVIU podrá efectuar reservas para el subsidio habitacional con contratos de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa extendidos por instrumento privado cuyas firmas sean autorizadas ante Notario, siempre que se presente un proyecto habitacional de las viviendas a cuya construcción o adquisición se aplicará el subsidio habitacional, que cuente con el respectivo permiso de edificación y con certificado que conste que el terreno en que se emplazarán las viviendas está debidamente urbanizado, o con certificado de urbanización garantizada en la forma exigida por el Artículo 129 del decreto con fuerza de Ley N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Los referidos certificados, deberán ser expedidos por la respectiva Dirección de Obras Municipales. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se determinará cualquier operación o acto que incida en la aplicación práctica de esta modalidad de operación, así como la cantidad de subsidios dispuestos para estos efectos.

Para los efectos de la reserva de cupo de subsidio, las sociedades inmobiliarias podrán operar mediante sistemas electrónicos de comunicaciones, conectados en línea con el SERVIU correspondiente o el MINVU, cumpliendo los requisitos que para estos efectos se señalan mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

El SERVIU tendrá un plazo de 30 días corridos para la revisión de la escritura de arrendamiento con promesa de compraventa y si no le mereciere observaciones, procederá a la ratificación de la asignación del subsidio, la que se formalizará mediante resolución dictada por el Director del respectivo Servicio de Vivienda y Urbanización, las que contendrán la nómina de postulantes seleccionados durante el mes calendario respectivo.

Las observaciones o repararos que mereciere la escritura de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán ser comunicadas por escrito a la sociedad inmobiliaria. Una vez subsanadas, la sociedad inmobiliaria ingresará nuevamente la escritura al respectivo SERVIU, quien tendrá un plazo de 30 días para revisarla nuevamente y proceder según corresponda.

Una vez ratificada la asignación del subsidio, se procederá a la exclusión del arrendatario promitente comprador del Registro mencionado en el Artículo 24 del presente decreto y a su incorporación al Registro de Beneficiarios de este subsidio.

El subsidio habitacional podrá otorgarse mediante un instrumento emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o por el SERVIU respectivo.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el beneficiario deberá otorgar mandato irrevocable al emisor, para que éste traspase por su cuenta y encargo el subsidio directo a la sociedad inmobiliaria.

La primera transferencia del subsidio que realice la sociedad inmobiliaria, sólo podrá efectuarse en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la Ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores.

Las características del instrumento y los requisitos que debe cumplir, serán los que fije la Superintendencia de Valores y Seguros.

El subsidio podrá ser emitido en forma desmaterializada y ser dejado en custodia en una empresa de depósito de valores regulada por la Ley N° 18.876, y sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, con la que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo haya celebrado convenio para estos efectos. El subsidio emitido desmaterializadamente y mantenido en depósito o dejado en custodia, será transferido a través de los sistemas a que se refiere la Ley N° 18.876, a la cuenta que la sociedad inmobiliaria indique al efecto.

El pago de las cuotas del subsidio, se efectuará a sus tenedores sin presentación física de títulos y se sujetará al proceso de pago que la respectiva empresa de depósito de valores acuerde con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 28 bis.- El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá celebrar convenios con sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II de la Ley 19.281, que serán visados por la

Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, los que serán sancionados por decreto supremo, en los que se establezca que para las operaciones de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas, en que haya aplicación de subsidio habitacional para viviendas de un precio no superior a 600 Unidades de Fomento, según el contrato referido, en las condiciones que señala el presente reglamento, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgará al beneficiario un subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa denominado "Subsidio a la Originación", que será pagado directamente a la sociedad inmobiliaria que suscribió el contrato en un solo pago en un plazo que no podrá exceder al del pago de la primera cuota, cuyo monto se determinará de la siguiente forma, calculándose y expresándose los valores resultantes con tres decimales:

a.1. Para viviendas de más de 300 Unidades de Fomento:

$$SO_{CA=24} = 24 - \frac{3}{100} * VV$$

a.2. Para viviendas de hasta 300 Unidades de Fomento:

$SO_{CA=15}$ En donde:

SO_{CA} Subsidio a la Originación para contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en Unidades de Fomento.

VV Valor de la Vivienda según contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en Unidades de Fomento.

Artículo 29.- El plazo estipulado en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para la suscripción del contrato definitivo, podrá ser de 8, 12, 15 o 20 años, a elección de las partes, contado desde la fecha del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. El aporte mensual a que se obligue el arrendatario promitente comprador para pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa prometida, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual acreditada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del arrendatario promitente comprador y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos.

Artículo 30.- El subsidio habitacional se pagará a quien lo haya adquirido a su favor, a todo evento, de acuerdo al plazo pactado para la celebración del contrato de compraventa prometido. Dicho pago se hará fraccionado, en cuotas trimestrales vencidas, iguales y sucesivas, pagándose el día 5 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. En el caso que el día 5 sea sábado, domingo o festivo, el pago se efectuará el día hábil siguiente.

El subsidio comenzará a pagarse de acuerdo al siguiente calendario:

Trimestre de ratificación del subsidio	Mes de pago de la primera cuota
diciembre, enero, febrero.	Marzo
marzo, abril, mayo.	Junio
junio, julio, agosto.	Septiembre

septiembre, octubre, noviembre	Diciembre
--------------------------------	-----------

El Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas del subsidio no excederá el monto máximo de subsidio que corresponda al respectivo tramo de valor de vivienda según el Artículo 23 del presente reglamento o al determinado de acuerdo al inciso segundo de dicho artículo.

Para el cálculo de las cuotas se aplicará la siguiente fórmula:

$$C = \frac{s \times t}{1 - \frac{1}{(1+t)^n}}$$

en que:

C = Valor de la cuota trimestral del subsidio (en U.F.).

S = Subsidio (en U.F.) en valor actual neto.

n = Número de trimestres, que para contratos a 8 años será de 32; para contratos a 12 años será de 48; para contratos a 15 años será de 60, y para contratos a 20 años será de 80.

t = Tasa de interés trimestral igual a:

$$t = \sqrt[4]{(1+i)} - 1$$

en que:

i = tasa de interés a que se refiere el Artículo 27.

Artículo 31.- Derogado

Artículo 32.- Derogado

Artículo 33.- Las infracciones a las normas del presente Título que no tengan prevista una sanción específica, serán sancionadas, según corresponda, con la exclusión del Registro a que se refiere el D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984 o con la restitución total del subsidio otorgado al beneficiario, expresado en Unidades de Fomento a su valor vigente a la fecha de la devolución. Las sanciones señaladas, en ningún caso afectarán al tenedor del subsidio que legítimamente lo hubiese adquirido.

Artículo 34.- Derogado

Artículo 35.- Derogado

Artículo 36.- Derogado

Artículo 37.- Si el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa fuere declarado resuelto por el no pago de tres aportes sucesivos o de cuatro aportes, en cualquier período de

tiempo, aún cuando estos últimos no fueren sucesivos, el SERVIU respectivo, una vez ejecutoriada la sentencia correspondiente, procederá a recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta o con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, regulada en la Ley N° 19.281 o con cargo a los fondos existentes en la sociedad inmobiliaria en el caso previsto en el Artículo 7° de la citada ley, el total del subsidio otorgado, para lo cual tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto del arrendador promitente vendedor por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 41 bis de la Ley N° 19.281.

Artículo 38.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional, en que el precio de la compraventa prometida no exceda de 1.000 Unidades de Fomento, el arrendador promitente vendedor podrá solicitar al árbitro que conoce del juicio de terminación del contrato por no pago de los aportes a que se refiere el Artículo 37 de la Ley N° 19.281, que ordene la venta de la vivienda en pública subasta. Dicha resolución deberá notificarse al SERVIU respectivo con una anticipación mínima de 30 días a la fecha del remate.

Con el producto del remate, al cual deben adicionarse los fondos que el arrendatario promitente comprador tenga depositados en la cuenta de ahorro o haya abonado al arrendador promitente vendedor conforme a lo dispuesto en el Artículo 7° de la Ley 19.281, así como todo otro aporte o abono efectuado, destinado al pago de la renta de arrendamiento y al pago del precio de la compraventa prometida, debidamente estipulado en el respectivo contrato, sin deducción de monto alguno por concepto de otros pagos que correspondan con cargo a dichos fondos, el árbitro ordenará que se pague al arrendador promitente vendedor el precio de la compraventa prometida, más las rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas y las costas del juicio.

Si resultare un saldo en contra, el SERVIU respectivo enterará al arrendador promitente vendedor hasta el 75% de ese saldo insoluto, con un límite máximo de 200 Unidades de Fomento por operación.

En convenios que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo suscriba con sociedades inmobiliarias, los que deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y ser sancionados por decreto supremo, se podrán establecer condiciones diferentes inferiores o superiores a las señaladas en los incisos primero y tercero de este artículo.

Si quedare un saldo a favor, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 37 de este Reglamento y, si restaren recursos, a otras obligaciones que procedan conforme a la ley, tales como cláusulas penales pactadas. El remanente, si lo hubiere, cederá en beneficio del arrendatario promitente comprador.

Para los efectos de lo previsto en el inciso tercero, al formular el cobro correspondiente se deberá entregar al SERVIU correspondiente copia autorizada de la sentencia que hubiere declarado resuelto el contrato y de la resolución que hubiere aprobado la liquidación respectiva, ambas con certificado de encontrarse ejecutoriadas y el certificado que acredite el saldo existente en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria en el caso a que se refiere el Artículo 7° de la Ley N° 19.281, a la fecha de la liquidación correspondiente.

El plazo para formular el cobro a que se refiere el inciso anterior será de 60 días corridos, contados desde la notificación de la resolución ejecutoriada que apruebe la liquidación. El SERVIU correspondiente pagará la suma resultante de la liquidación respectiva dentro de los 60 días corridos siguientes al de la formulación del cobro, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de su pago efectivo. Vencido este plazo, pagará dicha suma con el interés corriente para operaciones reajustables, calculado entre la fecha de vencimiento del plazo y la de su pago efectivo.

Lo dispuesto en este artículo, sólo será aplicable en caso que el beneficiario del subsidio no hubiere cedido el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa o sustituido la vivienda original objeto del contrato.

Artículo 39.- Mientras esté vigente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, los fondos correspondientes a la liquidación del subsidio, depositados en la cuenta de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, regulada en la Ley N° 19.281 o en la sociedad inmobiliaria en el caso previsto en el Artículo 7° de la citada ley, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna, conforme a lo establecido en el Artículo 50 de la misma.

Si el contrato es resuelto, según lo señalado en el Artículo 37 de este reglamento, la inembargabilidad se mantendrá hasta que el SERVIU respectivo recupere con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa o con cargo a los fondos existentes en la sociedad inmobiliaria, el total del subsidio otorgado en Valor Actual Neto, sin perjuicio de las preferencias que asistan al arrendador promitente vendedor por las obligaciones derivadas del contrato.

Artículo 40.- Derogado

Artículo 41.- Los arrendadores promitentes vendedores que hayan celebrado contrato de arrendamiento con promesa de compraventa en los que se hubiere aplicado el subsidio habitacional que regula el presente Título, deberán comunicar mensualmente al Registro Especial de Beneficiarios a que se refiere el inciso segundo del Artículo 24, la nómina de las cesiones de contratos que hubieren efectuado y la nómina de los arrendatarios promitentes compradores cuyos contratos hubieren terminado por causas legales, durante el mes anterior a la fecha de dicha comunicación.

Artículo 1° transitorio. - No obstante lo dispuesto en el inciso primero del Artículo 27 de este reglamento, el primer llamado a inscripción que se realice conforme a dicho precepto, regirá para el mismo año en que se efectúe.

Los postulantes inscritos para el llamado a que alude el inciso anterior, que no alcancen a dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 28 antes del 31 de Diciembre del año en que se efectúe dicho llamado, mantendrán su inscripción para el año siguiente, sin que para ello sea necesario que medie solicitud del interesado ni actualización de los datos de su inscripción. (3)

(3) Véase el D.S. (V. y U.) N° 7, de 2010, en relación con esa norma transitoria.

Artículo transitorio del D. S. (V. y U.) N° 219, de 2003.- Las modificaciones al D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, contenidas en el presente decreto, comenzarán a regir desde su publicación en el Diario Oficial, para efecto de las reservas de cupos de subsidio a que se refiere su Artículo 28, cuando se acompañe certificado extendido por una sociedad inmobiliaria, en que conste que dicho postulante tiene aprobada la operación correspondiente, faltando para su formalización sólo la firma del respectivo contrato.

Para las reservas de cupos de subsidio que se efectúen en cualquiera de las otras modalidades a que se refiere el Artículo 28 del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, las modificaciones contenidas en el presente decreto regirán a partir de los 30 días siguientes a la fecha de su publicación en el Diario Oficial, y no se aplicarán a reservas con estas modalidades efectuadas con anterioridad.

Artículo transitorio del D.S. N° 188, (V. y U.), de 2007, (D.O. de 14.12.2007).- Las modificaciones al D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, contenidas en el presente decreto, regirán para los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación de subsidio habitacional que se celebran a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y no se aplicarán a contratos celebrados antes de esa fecha, los que se regirán por las normas vigentes a la fecha de su celebración, salvo que estas nuevas disposiciones pudieren resultar más favorables para el beneficiario, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

Artículo 2° transitorio.- No obstante lo dispuesto en el artículo 23 del presente decreto, los postulantes al subsidio regulados por las letras A, B y C de dicho artículo, que hasta el **31 de diciembre de 2011** celebren contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, podrán optar a los montos máximos de subsidio expresados todos en Unidades de Fomento, que se señalan en la siguiente tabla: (4) (5)

:

Precio de la Vivienda (en UF)	Subsidio (en UF)
Hasta 1.000	200
Más de 1.000 y hasta 2.000	300 – 0,1*P

En donde: P corresponde al precio de la vivienda determinado en la forma señalada en el inciso tercero del artículo 23 de este reglamento.

El monto de subsidio que corresponda se determinará en el momento de su aplicación, de acuerdo al precio de la vivienda respectiva.

En el caso de viviendas de hasta 1.000 Unidades de Fomento, el subsidio habitacional podrá aplicarse a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que consideren viviendas nuevas o usadas. Tratándose de viviendas de más de 1.000 y hasta 2.000 Unidades de Fomento, el

(4) Véase el D.S. (V. y U.) N° 7, de 2010, que agregó esta norma transitoria.

(5) Véase el D.S. (V. y U.) N° 143, de 2010, que sustituyó expresión "31 de diciembre de 2011".

subsidio habitacional sólo podrá aplicarse a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que consideren viviendas económicas nuevas.

El postulante deberá contar por todo el plazo del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con un seguro de desempleo para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes, que cubrirá doce aportes del pago regular del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por los primeros treinta y seis meses del contrato, para cuyo financiamiento el arrendatario promitente comprador obtendrá un subsidio adicional de un monto equivalente al de la prima respectiva, el que se aplicará al pago de ésta. El arrendatario promitente comprador deberá asumir el costo de dicho seguro por el resto del plazo del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, que deberá cubrir el pago regular de éste por un mínimo de seis aportes, pudiendo aplicarse nuevamente esta última cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada.

En caso que el beneficiario o uno o más integrantes del grupo familiar acreditado por éste estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad, los montos de subsidio indicados en la tabla precedente, se incrementarán con hasta 20 Unidades de Fomento, siempre que se acredite que dicho monto ha sido destinado a financiar la implementación de obras en la vivienda, que contribuyan a superar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad en el grupo familiar del postulante, lo que deberá ser aprobado por el SERVIU previo a la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Si la vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional a que se refiere este artículo fuere objeto de remate judicial por incumplimiento en el pago de los aportes a que se refiere el artículo 37 de la Ley N° 19.281, y el producido del remate más los fondos que el arrendatario promitente vendedor tenga depositados en la cuenta de ahorro o haya abonado al arrendador promitente vendedor conforme a lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 19.281, así como todo otro aporte o abono efectuado destinado al precio de la compraventa prometida, debidamente estipulado en el respectivo contrato, sin deducción de monto alguno por concepto de otros pagos que correspondan con cargo a dichos fondos, no alcanzaren a cubrir el precio prometido de venta, el SERVIU enterará al arrendador promitente vendedor por concepto de seguro de remate, los siguientes porcentajes de la diferencia producida para enterar el precio de compraventa prometido con las rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas y las costas del juicio, según el precio de la vivienda:

Precio de la Vivienda (en UF)	Seguro de Remate	Tope (en UF)
Hasta 1.000	100%	150
Más de 1.000 y hasta 2000	$(150 - 0,05 * P) \%$	200

En donde: P corresponde al precio de la vivienda determinado en la forma señalada en el inciso tercero del artículo 23 de este reglamento.

Las sociedades inmobiliarias que tuvieren vigente el convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a que se refiere el inciso cuarto del artículo 38 del presente reglamento, podrán optar por celebrar contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con los

beneficiarios de subsidio, en los términos establecidos en el presente artículo, en cuyo caso no registrarán a su respecto los topes para el seguro de remate señalados en la tabla precedente.

* * *