

Tipo Norma	:Ley 19281
Fecha Publicación	:27-12-1993
Fecha Promulgación	:15-12-1993
Organismo	:MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO
Título	:ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA
Tipo Version	:Texto Original De : 27-12-1993
Inicio Vigencia	:27-12-1993
Fin Vigencia	:27-08-1995
URL	: http://www.leychile.cl/Navegar/?idNorma=30648&idVersion=1993-12-27&idParte

ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA
Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente
Proyecto de ley:

TITULO I

De las Cuentas de Ahorro para el Arrendamiento de
Viviendas con Promesa de Compraventa

Artículo 1°.- Autorízase a los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar, en adelante, "las instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, de acuerdo con las normas de esta ley, con objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas sólo podrán ser personas naturales.

Las Cajas de Compensación de Asignación Familiar podrán abrir y mantener las cuentas a que se refiere el inciso primero, para sus propios afiliados y para otras personas que se lo soliciten.

Estas cuentas se denominarán Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, en adelante "las cuentas", y los recursos depositados en ellas constituirán un "Fondo para la Vivienda", independiente y separado del patrimonio de las instituciones.

Artículo 2°.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones mencionadas en el artículo anterior, pudiendo cambiarse libremente dos veces en el año, con previo aviso de 30 días. Con todo, el interesado sólo podrá operar con una institución.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que las instituciones deberán informar a los titulares los movimientos registrados en sus respectivas cuentas.

Artículo 3°.- Con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro metódico, la institución donde éste estuviere abierta pagará mensualmente la renta de arrendamiento al arrendador-promitente vendedor.

El saldo de dicha cuenta y sus capitalizaciones constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida respecto de la vivienda arrendada.

Artículo 4°.- El contrato de ahorro metódico se celebrará entre el interesado y la institución elegida por éste, de entre las mencionadas en el inciso primero del artículo 1° y con una de las sociedades a que se refiere el artículo 16 de esta ley, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda. Las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico quedarán establecidas en el o los decretos supremos dictados conforme lo prescrito en el artículo 56 de esta ley.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa de la vivienda.

El contrato de ahorro metódico obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda, expresado este último en unidades de fomento. Con todo, el aporte del arrendatario promitente comprador, en el caso de las operaciones con subsidio habitacional a que se refiere el Título V de la presente ley, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de

arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del interesado y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos correspondientes, si los tuvieren.

Para los titulares con más de una cuenta, el límite de aporte señalado en la cláusula anterior, se entenderá referido a la suma de éstos para las respectivas cuentas.

El aporte del arrendatario se expresará también en unidades de fomento y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, salvo acuerdo en contrario entre las partes.

Artículo 5°.- Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

Las comisiones serán establecidas libremente por cada institución, con carácter uniforme para todos los titulares de las cuentas, estarán exentas del impuesto al valor agregado y deberán ser informadas al público y a la Superintendencia de Valores y Seguros en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de éstas regirán noventa días después de su comunicación a la Superintendencia.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Artículo 6°.- Para abrir la cuenta a que se refiere este Título, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa a que se refiere el Título III.

Artículo 7°.- Los recursos del Fondo para la Vivienda deberán ser invertidos en la misma forma y condiciones establecidas para los Fondos de Pensiones en el Decreto Ley N° 3.500, y se expresarán en cuotas de igual monto y características.

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que señale el reglamento de esta ley.

Las instituciones podrán convenir con otras instituciones de las señaladas en el artículo 1° servicios relacionados con la administración del Fondo para la Vivienda.

La fiscalización de las operaciones sobre el Fondo para la Vivienda corresponderá a la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de las facultades que otros organismos contralores tengan sobre las instituciones.

Artículo 8°.- Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Tratándose de trabajadores dependientes podrán hacerlo, regularmente, mediante descuentos por planilla que efectúen sus empleadores.

Artículo 9°.- Si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador, de acuerdo con las normas que señala el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 57 inciso primero del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y facultades que en dicho artículo se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones, se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1° y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en los casos previstos en los incisos sexto y séptimo del artículo 25.

Si el empleador hiciere las retenciones y no enterare los fondos correspondientes en la cuenta por dos meses consecutivos o tres meses en total en cualquier época, la institución que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho, ante el arrendatario-promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que éste haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar para estos efectos, al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, hasta que el arrendatario-promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente, de acuerdo con el inciso primero de este artículo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1° y las sociedades inmobiliarias, según corresponda, deberán perseguir del empleador el pago de las retenciones que no hubiere enterado en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria, conforme a las mismas normas legales de pago y de cobro que las cotizaciones previsionales.

Agotadas las gestiones de cobranza a que se refiere el inciso tercero, sin que se haya obtenido el pago íntegro, se entenderá ampliado el plazo del contrato de arrendamiento

de vivienda con promesa de compraventa en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, sin ningún cargo adicional para el promitente comprador.

Artículo 10.- Los fondos existentes en las cuentas o enterados en la sociedad inmobiliaria, según el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna. Cesará la inembargabilidad una vez que se ponga término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en el Título III, salvo el caso de que dicho término dé origen a otro contrato similar.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen, o cuando 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 pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención de esta norma se tendrá por no escrito.

Para que el contrato se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, los herederos, si los hubiere, deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto, protocolizado por orden del juez que hubiere concedido la posesión efectiva.

TÍTULO II

De las Sociedades Inmobiliarias Propietarias de las Viviendas que podrán darse en Arrendamiento con Promesa de Compraventa

Artículo 11.- Para los efectos de esta ley, podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto. Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas abiertas o cerradas, debiendo señalar, en sus estatutos, en este último caso, la obligación de confeccionar sus estados financieros de acuerdo con las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas y someterlos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confieren la ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3.500, de 1980, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título.

Artículo 13.- Los bancos y las sociedades financieras podrán constituir filiales como sociedades inmobiliarias las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas de la Ley General de Bancos.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras podrá también autorizar a las filiales bancarias y a las filiales de las instituciones financieras, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título, sujetos al control de la Superintendencia de Valores y Seguros, la que tendrá para estos efectos, las atribuciones y facultades que le confieren la Ley N° 18.046 y su ley orgánica.

Para los efectos anteriores las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, podrán además, constituir y/o formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere el presente Título II de esta ley.

Artículo 15.- Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, para incluir dentro de su giro las actividades que regula este Título.- En todo lo que se refiere a la captación de ahorros estarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Artículo 16.- Para los efectos de esta Ley, se entiende que son sociedades inmobiliarias todas las sociedades mencionadas en los artículos anteriores del presente Título.

Artículo 17.- Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas de las leyes números 18.045 y 18.046, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía

prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamientos con promesa de compraventa. También podrán emitir bonos garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre las viviendas específicas y con prendas sobre los derechos como arrendador y como promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esas mismas viviendas.

Los bonos con garantía prendaria e hipotecaria otorgados en los términos señalados en el inciso anterior podrán contemplar el reemplazo de la garantía específica allí pactada por otras, con acuerdo del representante de los tenedores de los bonos, para los efectos de lo establecido en el inciso final del artículo 26 y en el inciso segundo del artículo 29.

Los activos de estas sociedades, constituidos por las viviendas que garanticen cada emisión de bonos, según lo establecido en el inciso segundo, y por los respectivos derechos como arrendadora y como promitente vendedora establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se considerarán como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos. De este modo, estos activos serán inembargables por otros terceros a causa o con motivo de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contraído.

Artículo 18.- Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos con los recursos de los Fondos de Pensiones, considerándose como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra e) del artículo 45 del decreto Ley N° 3.500, de 1980, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso primero, y como uno de los títulos financieros a que se refiere la letra d) del mismo artículo 45, en el caso de los bonos emitidos de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo.

De igual forma podrán ser adquiridos por las compañías de seguros, los fondos mutuos, los fondos de inversión, los fondos de inversión de capital extranjero y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley N° 3500, entre otros.

Artículo 19.- En el caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se aplicarán las siguientes normas:

a) Los activos señalados en el inciso final del artículo 17 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación de la respectiva masa de bienes, la que sólo podrá ser enajenada, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, las que deberán hacerse cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de las rentas de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el período de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remanente que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesta a disposición del síndico y quedará sometido a las normas de la Ley N° 18.175, Ley de Quiebras;

b) El síndico se incautará de los demás bienes del deudor y administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondientes y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere.

El síndico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto. Deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere el párrafo primero de la letra b) precedente, la que sólo podrá ser adquirida, total o parcialmente, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes, obligaciones. El reglamento establecerá las bases de la licitación pública.

El producto de los bienes enajenados en licitación pública quedará sometido a las disposiciones de la ley de quiebras, y

c) En el caso de que la sociedad inmobiliaria celebre convenios judiciales con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en los números 1, 2 y 3 del artículo 178 de la ley N° 18.175.

La Ley de Quiebras se aplicará como norma supletoria en todo lo no contemplado por este artículo.

Artículo 20.- En caso de quiebra de la institución donde estuviere la cuenta de ahorro, el saldo existente de éste gozará de la preferencia del N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil, a favor del depositante, para el solo efecto de que tales fondos sean depositados, de inmediato, en otra institución hábil para mantener este tipo de cuentas de ahorro.

Artículo 21.- No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por las viviendas y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

En los demás casos contemplados en los números 1), 2), 4) y 5) del artículo 103, y en el artículo 105 de la ley N° 18.046, la respectiva comisión liquidadora deberá enajenar los aludidos activos y pasivos, previa licitación pública, a sociedades inmobiliarias, debiendo aplicarse, según el caso, los artículos 107, 133 y 134 de la ley N° 18.046. El reglamento establecerá las condiciones de la licitación pública.

Artículo 22.- Las sociedades inmobiliarias podrán mantener un endeudamiento de hasta quince veces su capital pagado y reservas, excepto en el caso de las sociedades a que se refiere el artículo 12, a las que les será aplicable lo que establece para ellas el artículo 130 del decreto ley N° 3.500, de 1980.

Para el cálculo del endeudamiento, no se considerarán los bonos a que se refieren los incisos segundo y cuarto del artículo 17, ni los respectivos activos que los garantizan.

Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto establecido en el artículo 3° del Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

Artículo 24.- La Comisión Clasificadora de Riesgo a que se refiere el Título XI del decreto ley 3.500, de 1980, y las Superintendencias de Valores y Seguros, de Bancos e Instituciones Financieras, de Seguridad Social y de Administradoras de Fondos de Pensiones, en conjunto, según corresponda, establecerán los procedimientos generales para la clasificación de los títulos de crédito que emitan las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

TÍTULO III

Del Contrato de Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa

Artículo 25.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas sobre las cuales se celebre el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estarán regidas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, incluidas en esta denominación las viviendas sociales regidas por el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, por las normas pertinentes del Reglamento Especial de Viviendas Económicas, y las viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.13 del capítulo 1 del Título VI de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 16 de Abril de 1992.

En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del Decreto Supremo N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los promitentes arrendatarios y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscritos los contratos prometidos.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta de las que menciona

el Título I, caso en el cual el aporte a que se refiere el inciso segundo del artículo 4° se enterará en la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubieren obtenido el subsidio habitacional que regula el Título V también podrán celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior. En este caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria.

En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos, a lo que se establece en el Título I de la presente ley. El reglamento establecerá la forma de percibir el canon de arrendamiento.

Artículo 26.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

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, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo con el artículo 17, los que podrán imponerse en cualquier época.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con subsidio habitacional, deberá fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.

Artículo 27.- El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplidas cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el contrato se prorrogará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento.

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en las letras anteriores de este artículo.

Por cada mes de atraso imputable a la sociedad inmobiliaria o al arrendatario, ésta o éste, según sea el caso, deberá pagar una multa a beneficio del otro de acuerdo con una tabla que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada mediante decreto supremo.

Artículo 28.- Se tendrá por no escrita cualquier condición que impida o suspenda la venta de la vivienda por la sociedad inmobiliaria al arrendatario promitente comprador.

Artículo 29.- Suscrito el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución. Suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley.

El arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que no podrá denegarse sin causa justificada, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Artículo 30.- La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad, y así, sucesivamente.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, la sociedad inmobiliaria podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento, debiendo mantener la administración del contrato, a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado, por norma general, que pueden adquirirlos. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará mediante circulares las condiciones que deberán cumplirse en esta venta y cesión.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refieren los incisos anteriores se

efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento, si ésta existiere. El cedente deberá notificar al arrendatario la respectiva cesión. El reglamento establecerá las formalidades que deberá cumplir esta notificación. El endosatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo en la administración del contrato.

Las enajenaciones y cesiones a que se refieren los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario-promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria.

Artículo 31.- En el evento que por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y éste debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, el promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, en cuyo caso gozará de una preferencia de primera clase en contra del patrimonio común de la sociedad.

Artículo 32.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.889 del Código Civil, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata esta ley.

Artículo 33.- Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se señalarán, en ese mismo instrumento, las especificaciones de las obras, la oportunidad u oportunidades en que ellas deberán efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir la vivienda arrendada por otra similar, en precio, ubicación y superficie.

En estos casos el arrendatario podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1.489 del Código Civil, en conformidad a las reglas generales establecidas en dicho cuerpo legal.

Artículo 35.- El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley, terminarán anticipadamente y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales:

- 1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 37.
- 2.- Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente.
- 3.- Por cambio de destino de la vivienda arrendada, por acto del arrendatario.
- 4.- Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte de los herederos del arrendatario.
- 5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador, en cuyo caso el Juez a que se refiere el artículo 40 de la ley fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Síndico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo al saldo de la cuenta con la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2.472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización a la inmobiliaria el remanente tendrá el carácter de crédito valista.

- 6.- por incumplimiento de las obligaciones del arrendador-promitente vendedor.

Artículo 36.- Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario o su familia, por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones ordinarias de indemnización de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario en conformidad a las normas legales vigentes.

Artículo 37.- El arrendatario podrá, voluntariamente, imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones cuando, por razones personales, lo

requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años. Lo anterior podrá hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así imputados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento adeudadas, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda.

Artículo 38.- Los derechos establecidos en la ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables.

Artículo 39.- El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada. En todo caso, podrá establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la sociedad inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Artículo 40.- Será juez competente para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, y de cualquiera otra controversia que se produzca entre las partes, incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro mixto de aquellos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, el que deberá ser designado por las partes en el mismo contrato, de la nómina que se señala en el inciso siguiente, o por el juez en caso de falta de acuerdo de las partes en su reemplazante si hay negativa, inhabilitación o ausencia del designado. Corresponderá, también, a la justicia ordinaria la designación del juez árbitro mixto cuando las partes hubieren omitido hacerlo en el respectivo contrato.

Para estos efectos, existirán nóminas de jueces árbitros mixtos, por provincias, que confeccionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con los que se encuentran registrados en la lista de abogados idóneos.

Las nóminas se confeccionarán cada tres años y se aprobarán por resoluciones de los Secretarios Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivos, publicadas en el Diario Oficial. Las vacantes que se produzcan serán provistas en la misma forma.

En caso de cesión del contrato o de enajenación de la vivienda, el nuevo arrendatario promitente comprador o el nuevo propietario de la vivienda podrá, en su caso, dentro del plazo de treinta días de producida la cesión o enajenación, recusar al árbitro designado en el contrato, en conformidad con el artículo 243 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro reemplazante se designará de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo.

Artículo 41.- Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado, con la concurrencia de un perito, que sea profesional de aquellos señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, designado por éste, con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de la vivienda, señalando y valorizando las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta y que no puedan estos últimos atribuirse a caso fortuito o a su uso normal.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señala el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización a favor de la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en el artículo anterior y en el inciso primero de este artículo.

TÍTULO IV

De los Seguros y del Fondo de Garantía

Artículo 42.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren de acuerdo con las normas de esta ley, deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de incendio y desgravamen. La prima de seguro de incendio será de cargo de la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada y la de seguro de desgravamen será de cargo del arrendatario. Las sociedades inmobiliarias deberán

contratar los seguros, por su cuenta y cargo o por cuenta del arrendatario, según corresponda.

No será transferible por cesión la calidad de beneficiario de un seguro de desgravamen. En tal eventualidad, la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen, con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y promitente comprador.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70.

La Superintendencia de Valores y Seguros dictará las instrucciones que estime procedentes para el debido cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 43.- La sociedad inmobiliaria contratará, por su cuenta y cargo, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido. Las condiciones de este seguro se señalarán en el reglamento y obligarán sólo a los contratos que se celebren con posterioridad a su dictación.

Artículo 44.- La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios, que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, sin que con ello se exceda el porcentaje del veinticinco por ciento de la renta a que se refiere el inciso tercero del artículo 4°.

TÍTULO V

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

Artículo 45.- El titular de la cuenta a que se refiere el Título I, que no posea otra vivienda y que cumpla con los requisitos exigidos en el reglamento de esta ley, el cual deberá contener, entre otros, requisitos del mismo tipo del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular, para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el artículo 25, inciso segundo.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, las que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo depositará en la cuenta del beneficiario. También podrá pagarse en una modalidad diferente la que, en todo caso, quedará establecida en el momento de llamarse a postulación del beneficio.

El valor de la cuota periódica se establecerá en el respectivo llamado a postulación, de tal forma que el Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas no exceda los límites mínimos y máximos vigentes a esa fecha para el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional. A falta de dichos límites, el Valor Actual Neto (VAN) para el subsidio a que se refiere este Título no será inferior a noventa ni superior a ciento cuarenta unidades de fomento.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer el Valor Actual Neto del subsidio, cuando éste vaya a ser aplicado en zonas de renovación urbana, con topes similares a los dispuestos en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, para la misma situación. A falta de dichos topes, el Valor Actual Neto podrá ser hasta de 200 unidades de fomento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados para la cuota periódica de subsidio respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de distinto tipo o precio.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la tasa de interés que se utilizará para ello.

Asimismo, el reglamento establecerá la forma cómo se determinarán las zonas de renovación urbana.

Artículo 46.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que celebren los beneficiarios del subsidio habitacional de que trata este Título, se regirán por las normas especiales de éste y, en lo no previsto por ellas, se aplicarán los demás preceptos de esta ley.

Artículo 47.- Para quienes postulan al subsidio a que se refiere el artículo 45, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos vigentes para las viviendas del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En caso de que la vivienda fuere ampliada conforme con el artículo 33, el valor final de ésta no podrá exceder del valor máximo antes mencionado.

Artículo 48.- Si el beneficiario cediere los derechos derivados de su contrato de

arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 29, la cesión podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio fraccionado obtenido, siempre que el cesionario cumpliera los requisitos que el reglamento exija para obtener tal beneficio. El cedente podrá optar por aplicar la fracción del subsidio no percibido a otro contrato de los regulados por esta ley.

Artículo 49.- Cuando el beneficiario de subsidio incurriera en el incumplimiento previsto en el artículo 37, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar el término o la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia arbitral que ponga término al contrato o que lo declare resuelto, deberá ser puesta en conocimiento del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, con el fin de que se ponga término al pago de las cuotas pendientes del subsidio habitacional fraccionado.

Una vez ejecutoriada la sentencia a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria, por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, las cuotas pagadas del subsidio habitacional, con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Artículo 50.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio fraccionado, depositados en la cuenta, a sus capitalizaciones y a las cuotas pendientes.

Artículo 51.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados y en trámite por el Estado y las municipalidades. Para los fines a que se refiere este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá un registro especial en la forma que señale el reglamento, pudiendo encomendar a entidades de derecho privado, mediante contratos adjudicados por licitación pública, la implementación, administración y operación del citado registro.

Artículo 52.- Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, mensualmente, al registro especial a que se refiere el artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios, con autorización de los arrendadores.

Artículo 53.- La Ley de Presupuestos del Sector Público establecerá la cantidad de subsidios que podrán otorgarse, anualmente, para los efectos previstos en esta ley.

TÍTULO VI De las Disposiciones Generales

Artículo 54.- Reemplázase, en los incisos segundo y tercero del artículo 6° del decreto ley N° 539, de 1974, las locuciones "cinco y veinte sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago" y "diez a cuarenta sueldos vitales mensuales del departamento de Santiago", por "cinco y quince unidades tributarias mensuales" y "diez a treinta unidades tributarias mensuales", respectivamente.

Artículo 55.- En todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales, según corresponda.

Artículo 56.- Por decretos supremos dictados a través del Ministerio de Hacienda, con la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán reglamentarse las disposiciones de los Títulos I y II de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

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

Santiago, 15 de diciembre de 1993.- PATRICIO AYLWIN AZOCAR, Presidente de la República.- Alberto Etchegaray Aubry, Ministro de Vivienda y Urbanismo.- Alejandro Foxley Rioseco, Ministro de Hacienda.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.- Joan Mac Donald Maier, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.