

RECOPIACION DE LEYES Y REGLAMENTOS

Con Indices

Numérico, por Ministerios, Temático y de Notas

**ES PROPIEDAD DEL ESTADO
NO COMERCIALIZABLE**

TOMO 109

Comprende desde la ley 19.395, de 17 de julio, a la ley 19.436, de 29 de diciembre de 1995, y reglamentos publicados entre los meses de julio y diciembre del mismo año

EDICION OFICIAL

Trabajo realizado por

DIVISION DE COORDINACION E INFORMACION JURIDICA

Sector Publicaciones

lo dispuesto en el artículo 245° del Código de Procedimiento Penal, no pudiendo exceder el honorario total del peritaje a quince unidades tributarias mensuales."

ARTICULO TRANSITORIO El mayor gasto fiscal que irroque durante el año 1995 la aplicación de esta ley se imputará al Item 50-01-03-25-36 de la Partida Tesoro Público del Presupuesto de la Nación, vigente."

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

Santiago, 24 de agosto de 1995.- **EDUARDO FREI RUIZ-TAGLE.**— María Alvear V., Ministro de Justicia.

*

LEY N° 19.401

Modifica la ley 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa

(Publicada en el "Diario Oficial" N° 35.254, de 28 de agosto de 1995)

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

PROYECTO DE LEY⁵³:

"**ARTICULO UNICO** Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa⁵⁴:

53 Por sentencia de 1° de agosto de 1995, el Tribunal Constitucional declaró que el artículo 40°, contenido en el N° 58 del artículo único de esta ley, es constitucional.

54 La ley 19.281, de 27 de diciembre de 1993, estableció normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.— **MODIFICACION:** Ley 19.401, de 28 de agosto de 1995: Modifica el inciso final del artículo 1° y el inciso 1° del artículo 2°, reemplaza el artículo 3°, modifica los incisos 1° y 3°, deroga el inciso 4° y modifica el inciso final del artículo 4°, modifica el inciso 1° y sustituye el inciso 2° del artículo 5°, reemplaza los artículos 7° y 9°, modifica el inciso 2° del artículo 10°, agrega artículo 10° bis, sustituye el artículo 11° y el inciso 1° del artículo 12° y agrega inciso a este último artículo, modifica los incisos 1° y 2°, agrega incisos 3° y final al artículo 13°, reemplaza los artículos 14° y 15°, agrega inciso al artículo 16°, sustituye los artículos 17° y 18°, deroga el artículo 19°, reemplaza los artículos 20°, 21°, 22° y 23°, deroga el artículo 24°, modifica el inciso 2°, sustituye el inciso 3° y modifica el inciso 4° del artículo 25°, modifica los incisos 1°, 2°, 3° y 4° del artículo 26°, agrega artículo 26° bis, reemplaza la letra a) y modifica las letras b) y c) del inciso 1° y el inciso 3° del artículo 27°, sustituye el artículo 28°, modifica los incisos 1° y 2° del artículo 29°, sustituye los artículos 30° y 31° y el inciso 1° del artículo 33° y modifica el inciso 2° de este último artículo, reemplaza el inciso 1° y modifica el inciso 2° del artículo 34°, modifica los N°s. 3 y 4 y sustituye el N° 5 del artículo 35°, reemplaza el inciso 1°, por los que señala, pasando el actual inciso 2° a ser 3° y modifica este mismo inciso del artículo 36°, modifica los incisos 1°, 2° y 3° y agrega inciso al artículo 37°, agrega inciso al artículo 38°, modifica el artículo 39°, sustituye los artículos 40° y 41°, agrega artículo 41° bis, reemplaza los artículos 42°, 43° y 44°, agrega artículo 44° bis, sustituye los artículos 45° y 47°, modifica el inciso 2° y reemplaza el inciso 3° del artículo 49°.

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, gozando de igual preferencia que éstas.

Agotadas las gestiones judiciales de cobranza a que se refiere el inciso anterior, 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, hasta un máximo de doce meses, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, por el promitente comprador, sin ningún recargo adicional.”.

11.— Agréganse en el inciso 2° del artículo 10°, a continuación del vocablo “arrendador”, las expresiones “promitente vendedor”.

12.— Agrégase el siguiente artículo 10° bis al Título I:

“Artículo 10° bis Estas cuentas podrán acogerse al mecanismo establecido en la letra B) del artículo 57° bis del decreto ley 824, de 1974, y para los efectos de lo dispuesto en dicho precepto las instituciones mencionadas en el artículo 1° de esta ley serán consideradas como instituciones receptoras.

Para los efectos señalados en el inciso anterior, no se considerará giro o retiro la aplicación de los fondos existentes en la cuenta al pago del precio de la compraventa prometida ni la transferencia de estos fondos en caso de cesión, por el arrendatario promitente comprador, del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que en este último caso el arrendatario promitente comprador celebre un nuevo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa o bien adquiera una vivienda, destinando a este objeto el precio que obtuvo por la cesión del contrato, dentro del plazo de noventa días, contados desde la fecha de la cesión.”.

13.— Sustitúyese el artículo 11°, por el siguiente:

“Artículo 11° Para los efectos de esta ley, son sociedades inmobiliarias todas aquellas que tengan como objeto la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas, se registrarán por las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas en lo que no fuere incompatible con las disposiciones de la presente ley, y quedarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, en adelante “la Superintendencia”, la que tendrá, para estos fines, las atribuciones y facultades que le confiere su ley orgánica.”.

14.— Reemplázase el inciso 1° del artículo 12°, por el siguiente:

“Artículo 12° Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98° del decreto ley 3.500, de 1980, para constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.”.

15.— Agrégase el siguiente inciso al artículo 12°:

“Las cooperativas abiertas de vivienda reguladas por el decreto ley 1.320, de 1976, que tengan un patrimonio no inferior a cincuenta mil unidades de fomento podrán constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.”.

16.— Sustitúyese en el inciso 1° del artículo 13° la expresión “a las normas de Ley General de Bancos”, por la locución “a las normas aplicables a las so-

ciedades filiales a que se refiere el artículo 83° N° 11 bis letra b) de la Ley General de Bancos.”.

17.— Sustitúyese, en el inciso 2° del artículo 13°, la expresión “esta ley” por la locución “este Título”.

18.— Agrégase el siguiente inciso al artículo 13°:

“No obstante lo dispuesto en el artículo 16°, las filiales a que se refiere este artículo no podrán hacer referencia en su nombre al término “sociedades inmobiliarias”.”.

19.— Agrégase el siguiente inciso final al artículo 13°:

“Las facultades que esta ley otorga a la Superintendencia de Valores y Seguros, respecto de las sociedades inmobiliarias de que trata este Título, serán aplicadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras cuando se trate de las sociedades señaladas en este artículo.”.

20.— Sustitúyese el artículo 14°, por el siguiente:

“Artículo 14° Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21° bis del decreto con fuerza de ley 251, de 1931, para constituir y formar parte de las sociedades a que se refiere este Título.”.

21.— Sustitúyese el artículo 15°, por el siguiente:

“Artículo 15° Las cajas de compensación de asignación familiar podrán constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

Para los efectos indicados en el inciso anterior, autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar para efectuar los correspondientes aportes de capital con cargo al Fondo Social contemplado en los artículos 29°, 30° y 31° de la ley 18.833.”.

22.— Agrégase el siguiente inciso al artículo 16°:

“Autorízase a las cajas de compensación de asignación familiar, a los bancos, a las sociedades financieras y a las cooperativas abiertas de vivienda, para prestar servicios de administración en relación con los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que se celebren conforme a esta ley.”.

23.— Sustitúyese el artículo 17°, por el siguiente:

“Artículo 17° Las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título podrán emitir bonos, de acuerdo con las normas del Título XVI de la ley 18.045, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban y que formen parte de su activo.

Estas sociedades podrán enajenar viviendas arrendadas con promesa de compraventa, siempre que cedan conjuntamente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a sociedades securitizadoras del Título XVIII de la ley 18.045, las que quedan autorizadas para adquirirlos con el fin de que emitan títulos de deuda con respaldo de estos activos, de acuerdo a las disposiciones de ese Título y de la presente ley. Dicha enajenación deberá efectuarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30° de esta ley.

Las viviendas, dadas en arrendamiento con promesa de compraventa de acuerdo con lo establecido en el artículo 7° de esta ley, no podrán enajenarse para los efectos previstos en el inciso anterior.”.

24.— Reemplázase el artículo 18°, por el siguiente:

“Artículo 18° Los agentes administradores de mutuos hipotecarios señalados en el artículo 14° y las sociedades inmobiliarias de que trata este Título,

La sociedad administradora, sus accionistas, directores o gerentes, no podrán adquirir, directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores de propiedad del o de los Fondos que administre, ni enajenar de los suyos a éstos. Asimismo, la adquisición o enajenación de valores por cuenta del Fondo a personas relacionadas a la administradora no podrá efectuarse a través de negociaciones privadas.

Los bienes que integran el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes o prohibiciones de cualquier especie.

Artículo 64° El reglamento deberá fijar las normas relativas a valorización de inversiones, procedimiento y plazos para corregir excesos de inversión y otras que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los Fondos y de las sociedades administradoras.

Artículo 65° La Superintendencia podrá revocar la autorización de existencia a la sociedad administradora, en caso de infracción grave de las normas legales que rijan la administración de los Fondos para la Vivienda o cuando la administración haya sido llevada en forma fraudulenta o gravemente culpable.

Disuelta la sociedad administradora por revocación de la autorización de existencia o por cualquier otra causa, la institución que mantenga las cuentas deberá traspasar la administración del o de los Fondos a otra sociedad administradora; mientras ello no ocurra, la liquidación de la administradora será practicada por la Superintendencia. Una vez traspasado el Fondo, la liquidación será efectuada por la propia sociedad.

Declarada la quiebra de una sociedad administradora y mientras no se traspasen los Fondos administrados por la fallida, el Superintendente de Valores y Seguros, o la persona que éste designe, actuará como síndico, con todas las facultades que al efecto les confiere a los síndicos la ley 18.175, sobre Quiebras."

73.— Sustitúyese la numeración de los artículos 54°, 55° y 56° del Título VI, que pasa a ser Título VII, por 66°, 67° y 68°, respectivamente.

74.— Agrégase al artículo 67° la siguiente expresión, reemplazando previamente por una coma (,) el punto (.) con que finaliza dicho artículo: "con excepción de la ley 18.101."

75.— Reemplázase, en el artículo 68°, la expresión "de los Títulos I y II de esta ley" por la locución "de los Títulos I, II y VI de esta ley".

Habiéndose cumplido con lo establecido en el N° 1° del artículo 82° de la Constitución Política de la República, y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévese a efecto como ley de la República.

Rengo, 15 de agosto de 1995.— EDUARDO FREI RUIZ-TAGLE.— Edmundo Herмосilla H., Ministro de Vivienda y Urbanismo.— Eduardo Aninat U., Ministro de Hacienda.

*