

Sobre modificaciones introducidas a la Ley N° 14.140, que fijó normas para la adquisición de viviendas por intermedio de las instituciones de previsión social y la Corporación de la Vivienda, por la Ley N° 17.227, publicada en el Diario Oficial N° 27.486, de 3 de noviembre de 1969.

---

**MATRIZ**

CIRCULAR N° 288/.

SANTIAGO, 11 de noviembre de 1969.

En el Diario Oficial de 3 de noviembre del año en curso ha sido publicada la Ley N° 17.227 -modificatoria de las normas contenidas en la Ley N° 14.140, publicada en el Diario Oficial de 21 de octubre de 1960-, cuyas disposiciones regulan la situación de los adquirentes de viviendas económicas durante el período que media entre la entrega de ellas y la celebración de los respectivos contratos de compraventa.

Las disposiciones rigen para toda entrega que, a partir de su vigencia, hagan las Instituciones de Previsión Social, la Corporación de la Vivienda y la Corporación de Servicios Habitacionales de viviendas destinadas a la venta a personas definitivas e individualmente seleccionadas como futuros compradores; asimismo, y con arreglo al artículo 4° transitorio agregado a la Ley N° 14.140, ellas son también aplicables a todas las viviendas entregadas por las mismas instituciones y en-

//.

AL SEÑOR

PRESENTE

tidades y respecto de las cuales aún no se ha suscrito la respectiva escritura de compraventa.

El procedimiento establecido en la Ley Nº 17.227 es, en síntesis, el siguiente: toda entrega de viviendas por las instituciones y entidades mencionadas debe hacerse previa celebración de un contrato de promesa de compraventa con los respectivos asignatarios, en el cual, aparte de las estipulaciones usuales, debe contemplarse el precio de la vivienda, la forma de pago, el monto de los dividendos y los reajustes que afecten al precio y a los dividendos; asimismo, en la promesa debe consignarse la obligación del asignatario de contribuir, en la proporción correspondiente, al pago de los gastos que demande a la institución el mantenimiento de los servicios especiales y la cancelación de los impuestos, seguros y contribuciones que afecten al inmueble. Por consiguiente, los asignatarios de viviendas quedan obligados, desde la fecha de la entrega de las viviendas, a cancelar los dividendos, reajustes y demás gastos en la forma antes indicada.

En el contrato de promesa la Institución de Previsión Social, la Corporación de la Vivienda y la Corporación de Servicios Habitacionales deben fijar administrativamente un plazo para suscribir la escritura definitiva de compraventa, el cual no podrá ser inferior a 30 días. Agrega la ley que con la sola estipulación de esta facultad se entenderá cumplido el requisito exigido por el Nº 3 del artículo 1554 del Código Civil. En lo relativo al seguro de desgravamen, la edad máxima de sesenta años del beneficiado debe determinarse con relación a la fecha de la escritura de promesa.

La fecha de la celebración de la promesa es de gran importancia, ya que desde esta oportunidad se considera al prometiende comprador como propietario de la vivienda para todos los efectos legales luego de practicarse a su nombre la inscripción de dominio del inmueble.

Asimismo, la ley contempla las situaciones que pueden producirse al no suscribirse el contrato de compraventa prometido: a) por fallecimiento del prometiende comprador ocurrido con posterioridad al contrato de promesa; y, b) por haber transcurrido, por causa imputable a la voluntad del prometiende comprador, el plazo fijado a este efecto en el instrumento de la promesa.

En el primer caso, señalado en la letra a), se dispone que el prometiende comprador transmite el derecho de adquirir la vivienda, en conjunto y por partes iguales, a su cónyuge, hijos legítimos, naturales o adoptivos; y, a falta de éstos, a sus ascendientes beneficiarios de pensión.

En el segundo caso, señalado en la letra b), la prometiende vendedora tiene derecho a solicitar la resolución de la promesa de venta por no haber sido firmada la escritura definitiva dentro del plazo señalado para hacerlo, produciéndose como efectos inmediatos los siguientes: las cantidades percibidas a título de dividendos quedan a su beneficio como indemnización de perjuicios; el prometiende comprador debe restituir de inmediato la vivienda, debiendo responder por los deterioros causados al inmueble, considerando su uso legítimo, y de las sumas adeudadas por concepto de dividendos insolutos, servicios especiales, etc., hasta la fecha de la restitución.

Se dispone, igualmente, que los instrumentos públicos que contengan contratos de promesa de venta o contratos de venta de inmuebles asignados por las Instituciones de Previsión Social, la Corporación de la Vivienda y la Corporación de Servicios Habitacionales podrán extenderse en registros o matrices impresos, litografiados, fotograbados, fotografiados o mecanografiados, pudiendo otorgarse por escritura privada firmada ante Notario que éste protocolice dejando constancia en el original y copia; siempre que, en tal caso, se cumplan con las exigencias que para los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 61 de la Ley Nº 16.391 prescribe el reglamento respectivo. Finalmente, en el orden procesal, se dá mérito ejecutivo a la resolución de la institución prometiente vendedora que establezca el monto de las sumas adeudadas por dividendos, intereses penales, servicios especiales, contribuciones y deterioros causados en el inmueble; y se prescribe que el juicio en que la misma institución ejercite la acción resolutoria derivada del incumplimiento del prometiente comprador a su obligación de suscribir el contrato prometido dentro de plazo, se tramitará en conformidad a las normas del procedimiento sumario.

El artículo 5º transitorio, agregado por la Ley Nº 17.227, concede a la cónyuge e hijos legítimos, naturales o adoptivos del causante, y, a falta de éstos, a sus ascendientes beneficiarios de pensión, derecho a adquirir la vivienda asignada al imponente que hubiere fallecido con anterioridad al 3 de noviembre de 1969, siempre que: a) tales personas se encuentren actualmente en posesión material de la vivienda; y, b) se hallen al día en el pago de los anticipos de dividendos y de

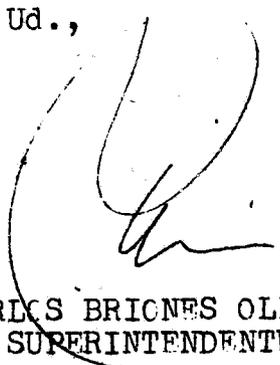
los servicios especiales o, en caso contrario, celebren un convenio de pago al momento de otorgarse la escritura definitiva de compraventa.

Por último, el artículo 2º y final de la ley se ha ocupado de la particular situación de las viviendas construidas por la Caja de Previsión de Empleados Particulares en la llamada Unidad Vecinal Providencia -comuna de Providencia, departamento de Santiago-, otorgando al Director de Obras de la respectiva Municipalidad la facultad de complementar, por una sola vez, los permisos de edificación y los certificados de recepción definitiva de las viviendas, a condición de que éstas cumplan con las exigencias que en la misma disposición se señalan; trámite éste indispensable para que, entre otros efectos, se concedan respecto de dichas viviendas los beneficios, franquicias y exenciones a que se refiere el Título II del DFL. Nº 2, de 1959.

---

El Superintendente infrascrito agradecerá a Ud. se sirva poner en su conocimiento, a la mayor brevedad, las observaciones que estime procedente formular a las disposiciones de la Ley Nº 17.227, a fin de que ellas sean tenidas en consideración en la elaboración del Reglamento que habrá de dictarse.

Saluda atentamente a Ud.,



CARLOS BRIONES OLIVOS  
SUPERINTENDENTE