LEY Nº 19.281(1)

ESTABLECE NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

CON PROMESA DE COMPRAVENTA

TITULO I

De las cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa

Artículo 1º.- 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, independiente y separado del patrimonio de las instituciones.

Artículo 2º.- 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.

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 3º.- Con cargo a los recursos aportados mensualmente en la cuenta, las instituciones pagarán la renta de arrendamiento al arrendador promitente vendedor y descontarán la comisión

---

(1) La Ley Nº 19.281 de Leasing Habitacional en adelante LLH, se publicó en el Diario Oficial de 27 de diciembre de 1993 y ha sido modificada por: a) por el Artículo único de la Ley Nº 19.401, publicada en el Diario Oficial de 28 de agosto de 1995; b) por el Artículo 3° de la ley Nº 19.623, publicada en el Diario Oficial de 26 de agosto de 1999; c) por el Artículo 11 de la Ley Nº 19.705 publicada en el Diario Oficial de 20 de diciembre de 2000; d) por el Artículo único de la Ley Nº 19.877, publicada en el Diario Oficial de 31 de mayo de 2003, y e) por el Artículo 12 de la Ley Nº 20.190, publicada en el Diario Oficial de 5 de junio de 2007.

Las modificaciones introducidas por la última Ley citada, aparecen destacadas en negrita en el presente texto.

a que se refiere el artículo 5°. El saldo de dicho aporte constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida celebrar. Con dichos recursos, las instituciones constituirán uno o más Fondos, que se denominarán "Fondo para la Vivienda", los cuales deberán ser administrados e invertidos en conformidad con lo establecido en el Título VI de esta ley.

Las instituciones deberán encargar la administración del Fondo para la Vivienda a una sociedad de las regidas por el Título antes mencionado, para lo cual celebrarán con ella el correspondiente contrato de administración. Encomendado el Fondo a una de estas sociedades para su administración, la fiscalización del mismo corresponderá exclusivamente a la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las instituciones deberán llevar un registro en el cual se indicará el número de cuotas de participación en el Fondo para la Vivienda que le corresponde a cada uno de los titulares de las cuentas, en los términos que disponga el reglamento de esta ley.

En caso de disolución de la institución que mantenga las cuentas, sea por revocación de su autorización de existencia o por cualquier otra causa, el liquidador deberá traspasar las cuentas a otra institución de las mencionadas en el artículo 1°. El traspaso comprenderá el Fondo, los contratos de ahorro metódico y el correspondiente contrato de administración suscrito con la Administradora de Fondos para la Vivienda.

Artículo 4º.- 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 1º 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 reglamento.

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 a un porcentaje del 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.

El aporte del arrendatario promitente comprador 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 5º.- Las instituciones podrán obtener 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.

La comisión comprenderá, entre otros gastos, la remuneración de la sociedad administradora del Fondo para la Vivienda y será establecida libremente por cada institución, con carácter de uniforme para todos los titulares de cuentas de un mismo Fondo. Estas comisiones estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado y deberán ser informadas al público y al organismo fiscalizador que tenga la institución, en la forma que señale el reglamento. Las modificaciones de esta comisión podrán efectuarse dos veces en el año y regirán noventa días después de comunicadas al respectivo organismo fiscalizador, plazo dentro del cual el titular de la cuenta podrá cambiarse de institución o de Fondo, cambio que no se computará para los efectos de lo dispuesto en el artículo 2º.

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 6º.- 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 7º.- Sin perjuicio de lo señalado en los artículos precedentes, el aporte también podrá enterarse directamente en la sociedad inmobiliaria, caso en el cual la parte del aporte que exceda de la renta de arrendamiento se abonará al precio de la compraventa prometida, en la forma pactada en el respectivo contrato. Los recursos así enterados deberán ser considerados para el cálculo del límite de endeudamiento a que se refiere el artículo 22 de esta ley. Los beneficiarios del subsidio habitacional que regula el Título V de esta ley también podrán operar en la forma descrita en este artículo. En tal caso, el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria.

Artículo 8º.- 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 9º.- Si el arrendatario promitente comprador fuere un trabajador dependiente, a requerimiento escrito de éste, 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 Nº 3.500, de 1980. Estos descuentos no podrán exceder del 30% de la remuneración total del trabajador y se entenderá que revisten el carácter de dividendos hipotecarios por adquisición de viviendas, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 58 del Código del Trabajo. Las obligaciones que se imponen y las facultades que se confieren a las Administradoras de Fondos de Pensiones se entenderán impuestas y conferidas a las instituciones a que se refiere el artículo 1º, y a las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II, en el caso previsto en el artículo 7º.

Si el empleador no efectuare el descuento correspondiente, habiendo sido requerido para ello, deberá pagar al respectivo trabajador, a título de indemnización de perjuicios, una suma

equivalente a media unidad de fomento por cada mes en que no efectúe el descuento, la que se depositará en la cuenta a que se refiere el artículo 1º e integrará el fondo disponible a que alude el inciso primero del artículo 3º, o se abonará al precio de la compraventa prometida en el caso a que se refiere el artículo 7º de esta ley.

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, en su caso, deberá notificar este hecho al arrendatario promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada, a fin de que aquél haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de las retenciones.

Las instituciones deberán aceptar el procedimiento de pago directo, hasta que el arrendatario promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, las instituciones a que se refiere el artículo 1º 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.

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 promitente vendedor 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.

Artículo 10 bis.- Estas cuentas podrán acogerse al mecanismo establecido en la letra B) del

artículo 57 bis del decreto ley Nº 824, de 1974, y para los efectos de lo dispuesto en dicho precepto las instituciones mencionadas en el artículo 1º 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.

TITULO 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, 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 regirán 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.

Artículo 12.- Autorízase a las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley Nº 3.500, de 1980, para constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere este Título.

Las cooperativas abiertas de vivienda reguladas por el decreto ley Nº 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.

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 aplicables a las sociedades filiales a que se refiere el artículo 83 número 11 bis letra b) 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 este Título.

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".

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.

Artículo 14.- Autorízase a los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley Nº 251, de 1931, para constituir y formar parte de las sociedades a que se refiere este Título.

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 Nº 18.833.

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.

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.

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 Nº 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 Nº 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.

Artículo 18.- Los agentes administradores de mutuos hipotecarios señalados en el artículo 14 y las sociedades inmobiliarias de que trata este Título, salvo las mencionadas en el artículo 13, podrán constituir y formar parte de sociedades securitizadoras del Título XVIII de la ley Nº18.045.

Tratándose de las cajas de compensación de asignación familiar, las cooperativas abiertas de vivienda señaladas en el artículo 12, y las sociedades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del

decreto ley Nº 3.500, de 1980, podrán constituir y formar parte, directa o indirectamente, de dichas sociedades securitizadoras siempre que éstas tengan por objeto exclusivo la emisión de los títulos de deuda a que se refiere el inciso segundo del artículo anterior.

Para los efectos indicados en el inciso precedente, se autoriza 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 Nº 18.833.

Las sociedades securitizadoras filiales de las entidades referidas en la letra j) del artículo 98 del decreto ley Nº 3.500, de 1980, deberán sujetarse a los límites de endeudamiento establecidos en el artículo 130 del citado decreto, si éstos fueren inferiores a los dispuestos en el Título XVIII de la ley Nº 18.045.

Artículo 19.- Derogado.

Artículo 20.- Las sociedades securitizadoras que emitan los títulos de deuda a que se refiere el inciso segundo del artículo 17 de esta ley, podrán enajenar los bienes que conforman el respectivo patrimonio separado, para el solo efecto de dar cumplimiento al contrato de compraventa prometido o cuando exista consentimiento del representante de los tenedores de los respectivos títulos de deuda.

Para el efecto de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 137 de la ley Nº 18.045, no será necesario certificar la custodia de los bienes que conforman el activo del patrimonio separado.

Artículo 21.- En caso de disolución, por cualquier causa, de las sociedades a que se refiere este Título y que, a la fecha de dicha disolución, aún mantuvieren viviendas arrendadas con promesa de compraventa, la liquidación de la sociedad será practicada por la Superintendencia, con todas las facultades que la ley le otorga para la liquidación de las compañías de seguros.

La liquidación puede ser delegada por el Superintendente en uno o más funcionarios de la Superintendencia o en otras personas, siempre que no les afecten las inhabilidades contempladas en los artículos 35 y 36 de la ley Nº 18.046.

Los gastos de la liquidación de la sociedad serán de cargo de la misma.

A partir del momento en que la sociedad deje de tener viviendas arrendadas con promesa de compraventa, la liquidación continuará a su cargo, con arreglo a las reglas generales.

En todo caso, la Superintendencia podrá autorizar a la sociedad para que practique su propia liquidación.

En caso de disolución o quiebra de una sociedad inmobiliaria que mantuviere viviendas con contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, el adquirente a cualquier título de estos activos estará obligado a cumplir los respectivos contratos en la forma pactada. Los liquidadores o síndicos, según corresponda, en la enajenación de dichos activos deberán sujetarse a lo dispuesto en el artículo 30 de esta ley, en lo que fuere pertinente.

Artículo 22.- El patrimonio de las sociedades inmobiliarias, durante su vigencia, no podrá ser inferior a 10.000 unidades de fomento, ni podrá el cincuenta por ciento de este mínimo estar afecto a gravámenes, prohibiciones o embargo.

Asimismo, dichas sociedades no podrán mantener un endeudamiento que exceda el que establezca la Superintendencia, en relación a sus niveles de patrimonio y tipo de operaciones. Con todo, la Superintendencia no podrá establecer una relación máxima de endeudamiento inferior a 8 ni superior a 15 veces el patrimonio de la sociedad. Tratándose de sociedades inmobiliarias filiales de las entidades a que se refiere la letra j) del artículo 98 del decreto ley Nº 3.500, de 1980, deberán sujetarse al límite de endeudamiento establecido en el artículo 130 del citado decreto ley, si éste fuere inferior.

Si no se cumpliere con las obligaciones o prohibiciones antes indicadas, o con una de ellas, la sociedad tendrá un plazo de 120 días para regularizar dicha situación. Durante el período en que se mantenga dicho incumplimiento, la sociedad no podrá celebrar nuevos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. Lo dispuesto en este inciso no obsta a las sanciones administrativas que la Superintendencia pueda aplicar, en conformidad a su ley orgánica.

Si la sociedad, en forma reiterada, infringe lo dispuesto en el inciso primero y segundo de este artículo, o no regulariza su situación en el plazo establecido en el inciso anterior, la Superintendencia podrá prohibirle la celebración de nuevos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, hasta por un plazo de dos años, sanción que se podrá renovar de mantenerse el incumplimiento a la fecha de su respectivo vencimiento. Para los efectos de este artículo, se entenderá que hay reiteración cuando se cometan dos o más de estas infracciones, dentro de un período de doce meses.

Artículo 23.- La emisión de bonos a que se refiere el inciso primero del artículo 17 de esta ley, y la emisión de títulos de deuda por parte de sociedades securitizadoras dispuesta en el inciso segundo del mismo artículo, estarán exentas del impuesto establecido en el Nº 3 del artículo 1º del decreto ley Nº 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas.

Artículo 24.- Derogado.

TITULO 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 vendidas a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

Para el titular de la cuenta que postula al subsidio habitacional, las viviendas objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberán ser viviendas económicas acogidas al decreto con fuerza de ley Nº 2, de 1959, o viviendas sociales a que se refiere el artículo 3º del decreto ley Nº 2.552, de 1979, o viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del decreto con fuerza de ley Nº 2, de 1959, que cumplan con los requisitos del artículo 6.1.13. del Capítulo 1 del Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto supremo Nº 47, de Vivienda y Urbanismo, 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 con fuerza de ley 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.

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 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.

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 del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

El arrendatario promitente comprador 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 26 bis.- En el caso previsto en el artículo 7º, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá contener, como parte integrante del mismo, 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.

El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos

en la forma referida en el inciso anterior, con objeto de que éstos conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de la compraventa prometida, el monto acumulado de éstos y el saldo insoluto del precio.

En los contratos con pago directo del aporte a la sociedad inmobiliaria, a que se refieren los incisos anteriores, deberá incluirse también la opción del arrendatario promitente comprador de prepagar en cualquier época, total o parcialmente, el saldo insoluto del precio de la compraventa prometida. El reglamento establecerá las condiciones del prepago, total o parcial.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se debe incluir la opción del arrendatario promitente comprador de prepagar en cualquier época, total o parcialmente, el precio de la compraventa prometida. El reglamento establecerá las condiciones del prepago, total o parcial.

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 el total de los abonos al precio de la compraventa prometida a que se refiere el artículo 7º, sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de arrendamiento con 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 el plazo que no exceda al que sea necesario para completar la parte del precio no enterada, en tantas cuotas de un monto igual a las estipuladas en el contrato, 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 prominente comprador.

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 promitente comprador, 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.- Serán de cargo del arrendatario promitente comprador todos los gastos, derechos e impuestos que graven directamente el inmueble objeto del respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a partir de la fecha del mismo.

Artículo 29.- Celebrado 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. Celebrado el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley.

El promitente comprador 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, o el total de los abonos efectuados al precio de la compraventa prometida en el caso previsto en el artículo 7°. El reglamento fijará la forma en que deberá efectuarse esta notificación, y el procedimiento mediante el cual la sociedad inmobiliaria deberá dar cumplimiento a esta disposición.

Artículo 30.- 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 del mismo tipo, a un fondo de inversión inmobiliaria, a un fondo de inversión de créditos securitizados reglamentados por la ley Nº 18.815, a una sociedad securitizadora del Título XVIII de la ley Nº 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, tendrá iguales obligaciones, derechos y facultades que el cedente y estará obligado a cumplir el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada. Las partes podrán convenir que la administración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa la mantenga el cedente.

Los fondos de inversión inmobiliaria, fondos de inversión de créditos securitizados y las sociedades securitizadoras, para los efectos de lo previsto en el inciso segundo del artículo 17 de esta ley, estarán facultados para adquirir los activos a que se refiere este artículo. La Superintendencia de Valores y Seguros reglamentará, mediante circulares, las condiciones que deberán cumplirse en estas ventas y cesiones.

La cesión de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, por parte del arrendador promitente vendedor, como, asimismo, la cesión, por el arrendatario promitente comprador, de sus derechos derivados del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, se efectuarán mediante endoso. Este se colocará a continuación, al margen o al dorso del título, con indicación del nombre del cedente y del cesionario, debiendo las firmas de las partes estar autorizadas por notario y anotarse la respectiva cesión al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Artículo 31.- En caso de incumplimiento por parte del arrendador promitente vendedor de las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el arrendatario promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo, con indemnización de perjuicios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, gozando de la preferencia establecida en el Nº 4 del artículo 2472 del mismo Código, en contra de la sociedad.

Artículo 32.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1889 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.- El arrendatario promitente comprador podrá convenir con el arrendador promitente vendedor condiciones especiales para las reparaciones, mejoras o ampliaciones de la vivienda objeto del contrato. Si se pactare que dichas mejoras o ampliaciones 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 promitente comprador podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones, de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria.

Artículo 34.- Si la extinción del derecho del arrendador promitente vendedor se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario promitente comprador, la vivienda arrendada deberá ser reemplazada por otra similar, de común acuerdo entre las partes.

En estos casos el arrendatario promitente comprador podrá ejercer las acciones civiles ordinarias establecidas en el artículo 1489 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 promitente comprador.

4.- Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el artículo 10 por parte de los herederos del arrendatario promitente comprador.

5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador, caso en el cual el juez a que se refiere el artículo 40 de esta 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, o con cargo a los abonos efectuados al pago del precio de la compraventa prometida a que se refiere el artículo 7º, con la preferencia establecida en el Nº 4 del artículo 2472 del Código Civil. Si los saldos de la cuenta o los abonos enterados en la sociedad inmobiliaria en el caso a que se refiere el artículo 7º, fueren insuficientes para el pago de la indemnización referida, el remanente tendrá el carácter de crédito valista.

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

Artículo 36.- Si la vivienda sufriere daños durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, que provengan de vicios ocultos, serán reparados por el arrendador

promitente vendedor. Para estos efectos, se entenderá por vicios ocultos los que reúnan las características siguientes:

a) Que tengan una causa anterior a la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa;

b) Que impidan su uso normal, en todo o en parte, de manera que, conociéndolos, el arrendatario promitente comprador no habría celebrado el contrato o lo hubiere celebrado en otras condiciones, y

c) No haberlos manifestado el arrendador promitente vendedor y que el arrendatario promitente comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte o que no haya podido fácilmente conocerlos, en razón de su profesión u oficio.

Si los daños provienen de otras causas diferentes de las señaladas en el inciso anterior, su reparación será de cargo del arrendatario promitente comprador, sin perjuicio de las indemnizaciones que corresponda pagar al asegurador de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de esta ley.

Esta obligación incluirá la entrega de una vivienda de parecidas características para la habitación del arrendatario promitente comprador 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 promitente comprador 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 promitente comprador 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, aún 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 promitente comprador mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de ésta, las rentas de arrendamiento y demás sumas adeudadas por el arrendatario promitente comprador, 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.

Si el contrato se hubiere celebrado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7°, las rentas de arrendamiento y demás sumas adeudadas se pagarán con cargo a los fondos mencionados en el precepto antes citado, en la forma que señale el reglamento.

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

Las partes podrán convenir en los contratos cláusulas penales de evaluación anticipada de perjuicios por incumplimiento de las obligaciones establecidas en los mismos, las que se harán efectivas con cargo al saldo de la cuenta o a los abonos al precio efectuados en la sociedad inmobiliaria, si el incumplimiento fuere imputable al arrendatario promitente comprador. Si el incumplimiento fuere imputable al arrendador promitente vendedor, el crédito del arrendatario promitente comprador gozará de la preferencia establecida en el N° 4 del artículo 2472 del Código Civil.

Artículo 39.- El arrendatario promitente comprador 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 cualquier controversia que se produzca entre las partes, incluidas las relativas al cumplimiento, la resolución, la terminación anticipada del contrato, la indemnización de perjuicios, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro será designado por el juez letrado de turno, de entre los inscritos en el Registro a que se refiere el inciso cuarto de este artículo.

En contra de la sentencia arbitral se podrán interponer los recursos de apelación y casación en la forma, los que serán conocidos y fallados por un juez árbitro de segunda instancia, que tendrá el mismo carácter que el juez árbitro de primera instancia y para cuya designación se observarán las normas del inciso primero de este artículo. El recurso de apelación se concederá en el solo efecto devolutivo.

En contra de la sentencia del árbitro de segunda instancia no procederá recurso alguno salvo el de casación en la forma por ultra petita e incompetencia, y el de queja para ante la Corte Suprema.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro de jueces árbitros, que operará en cada región a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en el cual podrán inscribirse los abogados habilitados para el ejercicio de la profesión, que reúnan los requisitos exigidos para cada categoría de árbitros.

En la categoría de árbitros de primera instancia, podrán inscribirse abogados que tengan a lo menos cinco años de ejercicio de la profesión.

En la categoría de árbitros de segunda instancia, podrán inscribirse abogados que tengan a lo menos quince años de ejercicio de la profesión.

Artículo 41.- Cuando el arrendador promitente vendedor obtenga la restitución de una vivienda, el árbitro levantará un acta de su estado de conservación, 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 el árbitro con citación de las partes. Dicho perito emitirá un informe sobre el estado general de conservación de la vivienda, señalando y valorizando las mejoras, daños o deterioros que presentare ésta.

Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el árbitro, éste fijará el monto de la indemnización que eventualmente se adeuden las partes. Si la liquidación arrojare un saldo a favor del arrendatario promitente comprador, dicho saldo gozará de la preferencia establecida en el Nº 4 del artículo 2472 del Código Civil. Si arrojare un saldo a favor del arrendador promitente vendedor, éste se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta, o con cargo a los abonos efectuados al precio del contrato de compraventa prometido en el caso a que se refiere el artículo 7º.

Si los fondos existentes en la cuenta, o los abonos efectuados al precio de la compraventa prometida a que se refiere el artículo 7º, fueren insuficientes para cubrir el monto de las sumas adeudadas, el arrendador promitente vendedor podrá demandar al arrendatario promitente comprador el pago de las diferencias, ante el mismo árbitro que conoció del juicio o del incidente, conforme con lo previsto en este artículo y en el artículo anterior.

Artículo 41 bis.- Tratándose de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional, en que el precio de la compraventa prometida no exceda del que se señale en el reglamento, 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, que ordene la venta de la vivienda en pública subasta. Dicha resolución deberá notificarse al SERVIU 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 abonados al arrendador promitente vendedor si se ha operado de acuerdo al artículo 7º, 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 quedare un saldo a favor, el SERVIU respectivo tendrá preferencia sobre cualquier otro acreedor para recuperar el monto del subsidio otorgado y si aún quedare remanente, se dará cumplimiento a las demás obligaciones que procedan conforme a esta ley. El remanente, si lo hubiere, cederá a favor del arrendatario promitente comprador. Si resultare un saldo en contra, el SERVIU respectivo enterará al arrendador promitente vendedor hasta un 100% de ese saldo insoluto, con un límite máximo de 200 Unidades de Fomento por operación. El reglamento respectivo establecerá los porcentajes, los procedimientos, condiciones y modalidades necesarios para que proceda la responsabilidad del SERVIU en el pago de las cantidades señaladas el que se efectuará con cargo a los recursos que se incluirán anualmente en su presupuesto.

TITULO 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 obligación para el arrendatario promitente comprador de contratar seguro de incendio y seguro de desgravamen y la obligación del arrendador promitente vendedor de ofrecer alternativas de primas al arrendatario promitente comprador. Las primas de estos seguros serán de cargo del arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador no contratare estos seguros, la sociedad inmobiliaria podrá contratarlos por cuenta y cargo de aquél.

En caso de cesión del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá contratarse un nuevo seguro de desgravamen por el cesionario, aplicándose lo dispuesto en el inciso anterior.

No será obligatorio el seguro de desgravamen tratándose de arrendatarios promitentes compradores mayores de 65 años de edad.

Artículo 43.- La sociedad inmobiliaria deberá ofrecer al arrendatario promitente comprador una alternativa de seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso de éste, 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 44.- En los contratos que celebre la sociedad inmobiliaria con los arrendatarios promitentes compradores que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, se podrá estipular la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte. Si se pactare la formación de este fondo en parcialidades, éstas no se considerarán para el cálculo del porcentaje a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° y su monto deberá desglosarse en el aviso de cobro respectivo. Lo dispuesto en este inciso podrá aplicarse también a los trabajadores dependientes, a requerimiento expreso de éstos.

Los recursos de este fondo se depositarán en la cuenta a que se refiere el artículo 1º, e integrarán el fondo disponible a que alude el inciso primero del artículo 3º.

Artículo 44 bis.- Si los pagos por concepto de gastos, derechos e impuestos a que se refiere el artículo 28, y por primas de seguros de incendio y desgravamen a que alude el artículo 42, fueren efectuados por el arrendador promitente vendedor y su cobro al arrendatario promitente comprador se efectuare en cuotas periódicas, éstos deberán desglosarse en el aviso de cobro correspondiente.

TITULO 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, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos, otorgará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto será contribuir a financiar el pago del precio de compraventa de la vivienda como también del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Sin embargo, no podrá aplicar el subsidio a la situación prevista en el inciso segundo del artículo 25.

Este subsidio, expresado en unidades de fomento, se pagará a todo evento al beneficiario, o a quien lo haya adquirido por endoso de dicho documento a su favor, fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas, con un máximo de hasta 240 cuotas, o en una modalidad diferente, la que, en todo caso, quedará establecida en el correspondiente llamado a postulación.

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 señalados en el reglamento.

El reglamento podrá establecer valores diferenciados de subsidio, respecto del arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas ubicadas en zonas de renovación urbana o emplazadas en diferentes regiones del país o para viviendas de distinto precio. También podrá establecer valores diferenciados para casas o departamentos.

El reglamento determinará la forma de calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la fórmula para calcular la tasa de interés que se utilizará para ello. Asimismo, el reglamento establecerá la forma como se determinarán las zonas de renovación urbana.

El reglamento podrá también establecer la congelación temporal de los fondos existentes en la cuenta para los efectos de la postulación al subsidio.

El subsidio habitacional podrá otorgarse a través de un instrumento endosable cuyas características serán determinadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, de tal forma que pueda ser transado en el mercado formal de valores y pueda ser adquirido por inversionistas institucionales.

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 postulen al subsidio a que se refiere este Título, el precio de compraventa de la vivienda no podrá ser superior a los valores máximos que señale el reglamento.

Artículo 48.- Derogado

Artículo 49.- Derogado

Artículo 50.- Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 se aplicará también a los fondos correspondientes al subsidio otorgado, destinados a ser aplicados al pago del precio de compraventa de la vivienda.

Artículo 51.- Para los efectos de lo dispuesto en este Título, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará un registro especial, para lo cual cumplirá las funciones y tendrá los derechos y obligaciones que se establezcan en el reglamento.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios habitacionales otorgados por el Estado y las municipalidades.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá encomendar a entidades privadas, mediante licitación pública, la implementación, administración y operación de los registros a que se refieren los incisos precedentes.

Artículo 52.- Las sociedades inmobiliarias que hayan celebrado contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicar, en la forma y periodicidad que señale el reglamento, al registro especial a que se refiere el inciso primero del artículo precedente, el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios promitentes compradores, con autorización de los arrendadores promitentes vendedores.

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, la que no podrá exceder de diez mil.

TITULO VI

De los fondos para la vivienda y de las sociedades administradoras.

Artículo 54.- El Fondo para la Vivienda, en adelante "el Fondo", es un patrimonio constituido con los fondos disponibles de los recursos depositados en las cuentas de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, para su inversión en los valores señalados en esta ley, correspondiendo su administración a una sociedad anónima, en adelante "la Administradora".

Los aportes quedarán expresados en cuotas del Fondo de igual valor y características. El valor unitario de la cuota utilizado para convertir el aporte será el vigente a la fecha en que los recursos estén disponibles para su inversión por parte de la Administradora y se determinará sobre la base de dividir el valor económico o de mercado de las inversiones del Fondo por el número de cuotas vigentes a igual fecha.

Las cuotas del Fondo se valorizarán diariamente y serán rescatables por la institución que mantenga las cuentas, en conformidad a lo que disponga el reglamento de esta ley.

Sin perjuicio de lo anterior, la institución está facultada para traspasar los fondos, en los casos que se determinen en el respectivo contrato de administración, a otra sociedad administradora de igual giro.

Los activos del Fondo y las cuotas en que éste se divide serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna.

Artículo 55.- La administración del Fondo será ejercida por sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo sea tal administración. **Sin perjuicio de lo anterior, las administradoras podrán realizar las actividades complementarias que autorice la Superintendencia.**

Las administradoras estarán sujetas a las siguientes reglas especiales:

a) Se formarán, existirán y probarán en conformidad a lo establecido en el artículo 126 de la ley Nº 18.046, siéndoles aplicables los artículos 127, 128 y 129 de la misma ley.

b) Deberán incluir en su nombre la expresión "Administradora de Fondos para la Vivienda", y

c) Acreditar un capital pagado en dinero efectivo, en la forma y por el monto que indica el artículo 55 A.

Artículo 55 A.- Para obtener la autorización de existencia, las administradoras deberán acreditar ante la Superintendencia, un capital pagado en dinero efectivo no inferior al equivalente a 10.000 unidades de fomento. Asimismo, las administradoras deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 225 y 226 de la ley Nº 18.045.

Artículo 55 B.- La institución que mantenga las cuentas con cuyos recursos se hubieren constituido los fondos beneficiarios de la garantía a que se refiere el artículo 226 de la ley Nº 18.045, actuará como representante de los mismos, desempeñando las funciones que se señalan en el artículo 227 del mismo cuerpo legal.

Artículo 56.- Los Fondos y las sociedades que los administren se regirán por las disposiciones de esta ley, de su reglamento, y por las que se establezcan en los respectivos contratos de administración que suscriban con las instituciones que les encarguen su administración, y serán fiscalizados por la Superintendencia de Valores y Seguros, en adelante "la Superintendencia", de acuerdo con las facultades que le confieren su ley Orgánica y esta ley.

Artículo 57.- La administración del Fondo se efectuará por cuenta y riesgo de los titulares de las cuentas, de acuerdo con las disposiciones de esta ley y con las estipulaciones del respectivo contrato de administración.

Artículo 58.- La sociedad administradora no podrá iniciar la administración de un Fondo mientras la Superintendencia no inscriba, en un registro público dispuesto al efecto, el o los contratos de administración del respectivo Fondo que aquélla suscriba con la o las instituciones

que mantengan las cuentas. El reglamento de esta ley dispondrá las menciones mínimas que deban contener dichos contratos.

Artículo 59.- Las operaciones del fondo serán efectuadas por la sociedad administradora, a nombre de aquél, el cual será titular de los instrumentos representativos de las inversiones realizadas. La sociedad administradora del fondo deberá encargar a una empresa de depósito de valores regulada por la ley N° 18.876 el depósito de aquellos instrumentos que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados. La Superintendencia, mediante norma de carácter general, establecerá los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas. Asimismo, podrá autorizar en casos calificados que todos o un porcentaje de los instrumentos del fondo sea mantenido en depósito en otra institución autorizada por ley. En el caso de los valores extranjeros, la Superintendencia establecerá, mediante norma de carácter general, la forma en que deberá llevarse la custodia y depósito.

Las operaciones relativas al patrimonio de la sociedad administradora se contabilizarán separadamente de las del Fondo. Asimismo, cuando administre más de un Fondo, las operaciones de cada uno de ellos se contabilizarán separadamente.

La responsabilidad por la función de administración es indelegable, sin perjuicio de que las administradoras puedan conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios externos para la ejecución de determinados actos, negocios o actividades necesarias para el cumplimiento del giro.

Cuando se trate de la contratación de servicios externos, en el contrato de administración deberá constar la facultad de la administradora para llevar a cabo dichos contratos. Asimismo, deberá señalarse en el contrato de administración si los gastos derivados de las contrataciones serán de cargo de la administradora o del fondo de que se trate y, en este último caso, la forma y política de distribución de tales gastos. Sin embargo, cuando dicha contratación consista en administración de cartera de recursos del fondo, los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo de la administradora.

Artículo 60.- La comisión de la administradora por la administración del Fondo será de cargo de la institución que mantenga las cuentas, en las condiciones que se establezcan en el contrato de administración, la que estará exenta del Impuesto al Valor Agregado.

Artículo 61.- La inversión de los Fondos, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en cuenta corriente bancaria, deberá efectuarse en valores que puedan ser adquiridos con recursos de los fondos de pensiones chilenos, de acuerdo a lo dispuesto en el decreto ley Nº 3.500, de 1980, y en cuotas de fondos mutuos.

Artículo 62.- Las inversiones de los Fondos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) La inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por una misma entidad, no podrá exceder del **siete** por ciento del activo del Fondo. No estarán sujetos a este límite los títulos emitidos por la Tesorería General de la República o por el Banco Central de Chile, y otros emitidos o garantizados por el Estado de Chile;>>.

El fondo podrá invertir hasta un 25% del valor de su activo en **cuotas de un fondo mutuo o**

de inversión, nacional o extranjero, abierto o cerrado, o en títulos de deuda de securitización correspondientes a un patrimonio de los referidos en el Título XVIII de la ley Nº 18.045, que cumplan los requisitos que determine la Superintendencia;

b) La inversión del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial no podrá representar más del **veinticinco** por ciento del activo del Fondo;

c) La inversión en acciones de sociedades anónimas no podrá exceder del cuarenta por ciento del activo del Fondo. La inversión en cuotas de fondos de inversión y en cuotas de fondos mutuos, conjuntamente, no podrá exceder del **veinticinco** por ciento del activo del Fondo;

d) La inversión en títulos de emisores extranjeros no podrá exceder del treinta por ciento del activo del Fondo;

e) El Fondo no podrá poseer el veinticinco por ciento o más de las acciones emitidas por una misma sociedad o de las cuotas de un mismo fondo de inversión o fondo mutuo, nacional o extranjero. El conjunto de inversiones del Fondo en valores emitidos o garantizados por una misma sociedad no podrá ser igual o superior al veinticinco por ciento del activo total de dicha emisora.

Sin perjuicio de lo anterior, las inversiones del fondo no podrán significar en ningún caso el control directo o indirecto del respectivo emisor.

Tratándose de títulos de deuda de securitización regulados por el Título XVIII de la ley Nº 18.045, los límites señalados en esta letra se aplicarán a cada patrimonio por separado.
En caso de que una sociedad administre más de un Fondo, las inversiones de los mismos, en conjunto, no podrán exceder estos límites;

f) El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por la administradora o personas relacionadas a ella, ni en valores emitidos por una administradora de fondos de terceros autorizada por ley, y

g) La suma de las operaciones para cobertura de riesgo financiero efectuadas con recursos del Fondo, calculada en función del activo objeto de dicha operación y medida en términos netos, no podrá exceder el valor de la inversión mantenida por el Fondo en el instrumento objeto de la cobertura.

Con todo, la suma de las operaciones para la cobertura del riesgo financiero que mantenga vigente el Fondo, y que posean idénticas características financieras en cuanto a plazo, moneda y activo objeto, no podrán exceder del diez por ciento del total de dichas operaciones que se encuentren vigentes en los mercados secundarios formales.

Las limitaciones establecidas en este artículo no regirán durante los primeros seis meses de operación del Fondo.

Artículo 63.- Las transacciones de acciones, de cuotas de fondos de inversión y de otros valores que tengan transacción bursátil, de acuerdo con lo que defina el reglamento de esta ley, así

como las operaciones de cobertura de riesgo financiero, deberán efectuarse en una bolsa de valores. Las transacciones o negociaciones de los demás valores deberán efectuarse a precios similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado cuidando de no exceder los máximos o mínimos, según se trate de adquisiciones o enajenaciones, respectivamente.

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 64 A.- A los directores de las administradoras les serán aplicables las obligaciones señaladas en el artículo 236 de la ley Nº 18.045.

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 Nº 18.175, sobre Quiebras.

TITULO VII

De las disposiciones generales

Artículo 66.- Reemplázanse, en los incisos segundo y tercero del artículo 6° del decreto ley Nº 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 67.- 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, con excepción de la ley N° 18.101.

Artículo 68.- 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, II y VI de esta ley. Las restantes disposiciones podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

DISPOSCIONES APLICABLES DE LA LEY Nº 20.190 A LOS FONDOS PARA LA VIVIENDA

ARTÍCULO CUARTO.- Las administradoras de los fondos fiscalizados por la Superintendencia de Valores y Seguros tendrán un plazo de un año desde la publicación de la presente ley para adaptar los reglamentos internos o contratos de administración de los fondos que administran a las modificaciones introducidas en la presente ley. (2)

* * *

(2) El ARTÍCULO CUARTO, corresponde a una disposición transitoria de la ley Nº 20.190.