

[Home](#) | [Otro - 2010](#)

**DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, DE 1959, SOBRE PLAN HABITACIONAL – LEY N° 20.455, DE 2010, ART. 5° TRANSITORIO – CÓDIGO CIVIL, ART. 19°, ART. 22° – CIRCULAR N° 57, DE 2010. (ORD. N° 1945, DE 26.10.2010)**

**MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY N° 20.455, AL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, SOBRE PLAN HABITACIONAL – FECHA EN LA CUAL DEBEN ESTAR CELEBRADOS LOS CONTRATOS DE PROMESA A LOS EFECTOS DE ACOGERSE A LA NORMA DEL ARTÍCULO 5° TRANSITORIO DE LA LEY N° 20.455 – INSTRUCCIONES IMPARTIDAS POR EL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS EN CIRCULAR N° 57, DE 2010 – LOS CONTRATOS DE PROMESA QUE QUEDAN AMPARADOS EN LAS NORMAS DEL DFL N°2 SIN LAS MODIFICACIONES DE LA LEY N° 20.455, SON AQUELLAS QUE, ENTRE OTROS REQUISITOS, CONSTAN EN ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA O INSTRUMENTO PRIVADO PROTOCOLIZADO, HASTA ANTES DE LA PUBLICACIÓN DE LA LEY 20.455 – LAS PROMESAS CELEBRADAS DESDE LA PUBLICACIÓN DE LA LEY N° 20.455 Y ANTES DE ENTRAR EN VIGENCIA LAS MODIFICACIONES AL DFL N° 2, SE RIGEN POR LAS REGLAS GENERALES – REQUISITOS PARA ACCEDER AL BENEFICIO.**

Se ha solicitado a este Servicio reconsiderar las instrucciones de la Circular N° 57 de 2010, en cuanto a la vigencia de la Ley N° 20.455 y lo dispuesto en su artículo 5° transitorio.

## I. ANTECEDENTES

En el Diario Oficial del día 31 de julio de 2010 se publicó la Ley N° 20.455 que introduce modificaciones al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional, (en adelante 'DFL N° 2).

Mediante Circular 57 de 22 de septiembre de 2010, este Servicio instruyó sobre las modificaciones introducidas por la Ley 20.455 al DFL N° 2.

Con fecha 1 de octubre de 2010 don XXXX, en representación de la YYY presentó una solicitud de reconsideración de lo dispuesto en la referida Circular 57.

En lo sustancial, solicita YYY "establecer que las viviendas económicas que se adquieran en virtud de promesas de contratos quedarán sujetas a las disposiciones del DFL N° 2 sin las modificaciones que incorporó en aquél el artículo 8° de la Ley 20.455, en la medida que cumplan los siguientes requisitos copulativos:

1. Que la promesa hubiere sido válidamente celebrada, esto es, que cumpla con todos y cada uno de los requisitos que exige el artículo 1554 del Código Civil;
2. Que la promesa conste en escritura pública o instrumento privado protocolizado.
3. Que, al momento de la celebración de la promesa, se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 18 del DFL N° 2, esto es, que se haya concedido el permiso de edificación respectivo y haya sido reducido a escritura pública firmada por el Tesorero Comunal y el interesado.
4. Que la escritura pública o instrumento privado haya sido otorgada o protocolizado, según el caso, con anterioridad a la fecha en la cual entren en vigencia las modificaciones que incorporó la Ley N° 20.455 en el DFL N° 2, vale decir, hasta el día 31 de octubre de 2010.

En opinión de YYY, la Circular N° 57 estaría agregando un requisito adicional a los establecidos en la norma legal transitoria, consistente en que el contrato prometido se celebre y que, además, las respectivas viviendas sean transferidas mediante la inscripción del título traslativo de dominio en el respectivo Conservador de Bienes Raíces al 31 de octubre, exigencias que, como lo hace presente, no contempla la norma transitoria.

Señala YYY que, si el anterior hubiere sido el verdadero espíritu del legislador, la norma habría dicho expresamente que no se aplicarán las modificaciones al DFL N° 2 sólo a las viviendas cuyas promesas fueren celebradas 'antes de la fecha de publicación de la Ley N° 20.455' (31.07.2010) o bien, simplemente no habría incorporado la norma transitoria relativa a las promesas de contratos, sin embargo ello no fue así.

Por consiguiente y considerando lo dispuesto en el artículo 22 del Código Civil, estima que la promesa debe constar en escritura pública o instrumento privado otorgada o protocolizado, según el caso, con anterioridad a la fecha en la cual entren en vigencia las modificaciones que incorporó la Ley N° 20.455 en el DFL N° 2, vale decir, hasta el día 31 de octubre de 2010.

## II. ANALISIS

## II.1 Reconsideración solicitada

Del análisis de la presentación efectuada por YYY se desprende que la reconsideración solicitada se refiere a la fecha en la que deben estar celebrados los contratos de promesa a los efectos de acogerse a la norma establecida en el artículo 5° transitorio de la Ley 20.455.

En otras palabras, YYY solicita que se establezca, por este Servicio, que las promesas celebradas con anterioridad a la fecha en la cual entren en vigencia las modificaciones que incorporó la Ley N° 20.455 en el DFL N° 2 (31 de octubre de 2010) se encuentran amparadas por la norma contenida en el artículo 5° transitorio de la Ley 20.455 y, en consecuencia, las adquisiciones de viviendas sociales efectuadas como consecuencia de dichos contratos de promesa quedarán sujetas a las disposiciones del DFL N° 2 sin las modificaciones que incorporó en aquél el artículo 8° de la Ley 20.455.

## II.2 Artículo 5° transitorio de la Ley 20.455

El artículo 5° transitorio de la Ley 20.455, en lo pertinente, establece:

“Las disposiciones de la presente ley que modifican el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, comenzarán a regir luego de tres meses contados desde su publicación y no afectarán los beneficios y derechos que dicha norma otorga a los contribuyentes que, a la señalada fecha, sean propietarios de “viviendas económicas. No obstante, las disposiciones de la presente ley no se aplicarán a las adquisiciones de “viviendas económicas” que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado; y que, al momento de su suscripción, se haya dado cumplimiento a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959”.

## II.3 Sentido y alcance del artículo 5° transitorio

### a) Tenor literal

De conformidad a la primera norma de hermenéutica legal que contiene el Código Civil cuando el sentido de la ley es claro, no debe desatenderse su tenor literal (artículo 19).

Precisamente, en el caso planteado, el sentido y alcance del artículo quinto transitorio de la ley N° 20.455 es de manifiesta claridad y, en consecuencia, hay que estarse a su tenor literal, esto es que las disposiciones de la ley 20.455 “no se aplicarán a las adquisiciones de “viviendas económicas” que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

Como puede apreciarse, el tenor literal del artículo 5 transitorio de la Ley 20.455 hace referencia a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley y no a la fecha en la cual entren en vigencia las modificaciones que incorporó la Ley N° 20.455 en el DFL N° 2, como erradamente entiende YYY.

### b) Contexto de la norma

El contexto de la Ley, en cuanto norma de hermenéutica legal (artículo 22 del Código Civil) se encuentra en concordancia con el tenor literal de la norma en análisis, toda vez que del análisis de la misma se desprende que su texto se descompone en dos partes.

La primera , establece una regla de vacancia para las disposiciones de 'la presente ley' que 'modifican' el DFL N° 2 y favorece a los contribuyentes que adquieran viviendas económicas (esto es, sean propietarios), a más tardar, al día 31 de octubre de 2010.

La segunda parte , establece dos excepciones, en virtud de las cuales, y no obstante entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2, los contribuyentes igualmente podrán adquirir viviendas económicas y gozar de los beneficios que contemplaba el DFL N° 2, siempre que dichas adquisiciones, cumpliendo demás requisitos, tengan como antecedente un contrato válidamente prometido o un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de 'la presente ley'.

De lo expuesto se colige que una cuestión es la fecha de entrada en vigencia de 'las modificaciones al' DFL N° 2 (primera parte del artículo quinto transitorio) y, otra muy distinta, la entrada en vigencia de la Ley N° 20.455, que en sí misma entró a regir a contar desde la fecha de su publicación.

La primera parte marca un plazo que beneficia las adquisiciones verificadas desde la publicación de 'la presente ley' y hasta el día 31 de octubre de 2010. La segunda parte, en cambio, ampara las adquisiciones posteriores a esa fecha, pero sólo cuando tengan como antecedente contratos válidamente celebrados antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.455.

Así, no sólo el tenor literal de la Ley, sino que también su contexto, diferencia entre, por una parte, la entrada en vigencia de las modificaciones introducidas al DFL N° 2 y, por otra, la entrada en vigencia de la Ley 20.455.

#### II.4 Supuesto requisito adicional

Por otra parte, respecto de las promesas celebradas a contar de la publicación de la ley y hasta el día 31 de octubre de 2010, señala YYY que la Circular N° 57 estaría agregando un requisito adicional a los establecidos en la norma legal transitoria, consistente en que el contrato prometido se celebre y que, además, las respectivas viviendas sean transferidas mediante la inscripción del título traslativo de dominio en el respectivo Conservador de Bienes Raíces al 31 de octubre, exigencias que no contemplaría la norma transitoria.

Sin embargo, la Circular no establece ningún requisito 'adicional' a los que dispone la ley.

Conforme lo expuesto precedentemente (desarrollado en los puntos 6.2 y 7 de la Circular N° 57), las promesas celebradas en tiempo intermedio (desde la publicación de ley y hasta el día 31 de octubre de 2010) no amparan la 'adquisición' de viviendas económicas inscritas después del 31 de octubre de 2010. Es evidente que la inscripción exigida durante el tiempo intermedio no es de la promesa, que por sí misma no permite adquirir la propiedad de bien corporal inmueble alguno, sino que de la compraventa o título traslativo de dominio de que se trate.

Lo anterior, porque nuestro sistema legal descansa en la dualidad título-modo de adquirir, de suerte que, por regla general, nadie puede entrar en posesión y adquirir el dominio de bienes inmuebles sino mediante la tradición del mismo a través de la competente inscripción del título – traslativo de dominio – en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces (artículo 686 del Código Civil). De esta manera, 'mientras la inscripción no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio u otro derecho real. Mientras no se inscribe la escritura de venta del bien raíz, éste permanece en el patrimonio del vendedor'.

En otras palabras, ni el promitente comprador ni el comprador, son propietarios de la vivienda económica en tanto no la inscriban (se efectúe la tradición, se transfiera el dominio) a su nombre mediante la competente inscripción.

Con relación a la fecha de las inscripciones, aspecto sobre el cual este Servicio ha tomado conocimiento de algunas dudas suscitadas, cabe señalar que ellas se rigen por las reglas generales contenidas en el Código Civil y el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Al respecto es útil tener presente que, de acuerdo a dicho Reglamento, las escrituras deberán anotarse en el Libro Repertorio por estricto orden de presentación y convertida la anotación en inscripción, esta surte efecto desde la fecha de la anotación. Por tanto, según estas reglas, los contribuyentes se considerarán propietarios inscritos al día 31 de octubre de 2010, en la medida que anoten sus títulos hasta esa fecha en el Libro Repertorio del Conservador de Bienes Raíces competente, cualquiera sea la época en que, en definitiva, se efectúe materialmente la inscripción. Conforme lo expuesto, la necesidad de un título traslativo de dominio inscrito al 31 de octubre no es un requisito adicional de la promesa (que por sí misma no constituye título traslativo de dominio) sino una consecuencia lógica de nuestro sistema legal de adquisición del dominio, que distingue entre título y modo.

### III. CONCLUSIONES

En opinión de éste Servicio, lo establecido en la Circular 57 de 22 de septiembre de 2010, en particular en los números 6.2 y 6.3 constituye el sentido y alcance que, de conformidad a las normas de hermenéutica legal establecidas en el Código Civil debe otorgarse al artículo 5° transitorio de la Ley 20.455.

La expresión 'presente ley' empleada por el artículo quinto transitorio alude a la Ley N° 20.455, que rige desde la fecha de su publicación, y no a 'la fecha de entrada en vigencia de las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.455 al DFL N° 2'.

Por lo anterior, no es posible reconsiderar lo instruido al respecto en la Circular N° 57 de 2010.

Por consiguiente, en opinión de este Servicio, los contratos de promesa que quedan amparados en las normas del DFL N°2 sin las modificaciones de la ley N° 20.455, son aquellas que, entre otros requisitos, constan en escritura pública otorgada o instrumento privado protocolizado, según el caso, hasta el día 30 de julio de 2010, es decir, antes de publicarse la ley citada.

Las promesas celebradas desde la publicación de la Ley N° 20.455 (31.07.2010) y antes de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2 (31.10.2010), se rigen por las reglas generales, de manera que, en estos casos, la única posibilidad de acceder a los beneficios sin las limitaciones que contempla el nuevo texto del DFL N° 2, es que los contratos definitivos sean cumplidos y las viviendas transferidas (esto es,

inscritas) al 31 de octubre de 2010. Ello por cuanto la calidad de 'propietario' de una vivienda económica (bien inmueble) sólo se obtiene mediante la tradición de la vivienda a través de la competente inscripción del título en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces. En el caso de la compraventa de inmuebles, mientras la inscripción no se efectúa, el comprador no ha adquirido dominio alguno y carece de la calidad legal de propietario.

JULIO PEREIRA GANDARILLAS  
DIRECTOR

Oficio N° 1945, de 26.10.2010  
Subdirección Normativa  
Dpto. de Técnica Tributaria