

Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señoras Núñez, Gatica y Provoste, y señor Cruz-Coke, para regular el sorteo de inmuebles y su transferencia.

Fundamentos:

En los últimos años, ha proliferado en Chile la práctica de sortear propiedades inmuebles como un mecanismo alternativo de venta inmobiliaria. En febrero de 2021 el Diario Financiero publicó una nota que se titulaba: [“Se rifa: la nueva forma de vender propiedades”. El mal año para la venta de propiedades usadas, sumado al alcance de las redes sociales, empujaron a la explosión de esta nueva modalidad de venta inmobiliaria. Los expertos llaman a revisar los papeles del inmueble antes de participar en un sorteo. “El negocio recién se está armando”, dicen en el mercado]¹. Hoy, las abogadas Daniela Castro y Katherinne Moreno nos señalan que uno de los motivos por los que surge este fenómeno es la dificultad de acceso a la vivienda debido al alza de precios y restricciones hipotecarias, en el mismo sentido, la necesidad de liquidez de los propietarios en un mercado inmobiliario ralentizado y la ausencia de regulación específica, generando riesgos de fraudes, conflictos legales e incertidumbre².

En Chile, la principal fuente normativa que reglamenta la autorización para efectuar rifas, bingos y sorteos es la ley N°19.995 sobre autorización, funcionamiento y fiscalización de casinos de juego en conjunto con las disposiciones pertinentes del Código Civil (artículos 1.466, 2.258 y siguientes). La ley N°19.995 en su artículo 3°, letra a) define juegos de azar como aquellos juegos cuyos resultados no dependen exclusivamente de la habilidad o destreza de los jugadores, sino esencialmente del acaso o de la suerte, y que se encuentran señalados en el reglamento respectivo y registrados en el catálogo de juegos³.

¹ <https://www.df.cl/df-mas/hablemos-de/se-rifa-la-nueva-forma-de-vender-propiedades>

² Minuta Regulación del Sorteo de propiedades. Abogadas Katherine Moreno y Daniela Castro.

³ Asesoría Técnica Parlamentaria N° SUP 145687. Regulación de rifas o sorteos de inmuebles. Régimen nacional y breve referencia a los casos de Ecuador y Perú. James Wilkins B. y Cristóbal Toro.

Sin perjuicio de ello, la Ley N°10.262 de 1952 que faculta al Presidente de la República para autorizar rifas y sorteos, señala que el Presidente está facultado para autorizar a ciertas entidades, como personas jurídicas dedicadas a obras pías o de beneficencia, sociedades mutualistas, cuerpos de bomberos e instituciones deportivas con personalidad jurídica, a efectuar rifas o sorteos de bienes muebles o inmuebles, excluyendo premios en dinero. Las utilidades obtenidas deben destinarse a los fines para los cuales fueron fundadas estas entidades.

Por otro lado, el Decreto Supremo N° 955 de 1974 del Ministerio del Interior, establece las condiciones para la realización de rifas, sorteos y colectas. Según el artículo 1°, el Ministerio del Interior puede autorizar una vez al año a las entidades mencionadas anteriormente para efectuar actividades. Además, se especifica que la rifa debe realizarse en la fecha indiada en el decreto de autorización, ante notario público, y que solo pueden rifarse bienes muebles o inmuebles, excluyendo premios en dinero. Finalmente, la ley 20.851 de 2015 amplía la posibilidad de realizar rifas, sorteos y actividades similares a personas jurídicas sin fines de lucro, como juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, corporaciones y fundaciones, entre otras. Estas actividades deben tener carácter no habitual y las utilidades deben destinarse a los fines propios de la entidad.

En el mismo orden de ideas el Servicio de impuestos internos a través de oficios N°1436 del 29 de abril de 2022, N°1870 del 10 de junio de 2022 y N°2394 del 10 de agosto de 2022 señalo que los ingresos obtenidos por la venta de boletos de una rifa constituyen rentas afectas al impuesto de primera categoría y, el ganador de la rifa deberá considerar el valor del boleto como costo de adquisición del inmueble y cualquier ganancia obtenida en una futura venta estará sujeta a tributación según las normas generales⁴.

Aunque estas normas antes mencionadas proporcionan mediana claridad sobre la materia, no existe una habilitación general para que personas naturales o jurídicas con fines de lucro realicen estos sorteos ni un pronunciamiento específico sobre la ilicitud de las transferencias de propiedades mediante sorteos.

2

En este sentido, existe una necesidad de regulación evidente que otorgue seguridad jurídica para los propietarios, participantes y Conservadores de Bienes Raíces, que

⁴ Minuta Regulación del Sorteo de propiedades. Abogadas Katherine Moreno y Daniela Castro.

prevenga fraudes y estafas, que garantice la transparencia en el proceso y los requisitos del inmueble sorteado, que entregue protección a quienes participen de los sorteos, asegurando el reembolso en caso de fallas y el cumplimiento tributario, tanto del organizador como del ganador.

En cuanto a la legislación comparada en informe de la Biblioteca del Congreso Nacional nos señalan que, el marco regulatorio en Ecuador está constituido, principalmente, por la Ley de Ventas por Sorteo (Codificación N°2 Registro Oficial 560 de 07-abr.-2005). El artículo 1° de esta ley dispone los requisitos que toda persona jurídica o natural debe de cumplir para realizar la venta de bienes mediante sistemas de sorteos. Conforme con estos, el interesado está obligado a solicitar un permiso por escrito a las autoridades que la ley indica.

En lo que respecta a sorteos de inmuebles, la ley ecuatoriana los autoriza, así se desprende de las normas de la citada ley que disponen de requisitos especiales cuanto el objeto del sorteo sea un inmueble. En efecto, para estos casos la ley exige que dentro de los otros documentos exigidos, se acompañe en la solicitud del permiso, por un lado los títulos de propiedad legalmente inscritos y, además, el respectivo certificado del Registrador de la Propiedad del inmueble que será materia del sorteo, del que conste que no existe gravamen alguno, así como la constancia de encontrarse pagados los impuestos a la fecha de presentación⁵.

En Perú la regulación relativa a la materia se encuentra sistematizada en el Decreto Supremo N° 010-2016-IN, que aprueba el Reglamento de Promociones Comerciales, Rifas con Fines Sociales y Colectas Públicas. En su artículo 5°, el reglamento establece definiciones legales de conceptos significativos en esta materia, como “Sorteo”, “fin social” o “rifa con fin social”.

Asimismo, el reglamento norma detalladamente los procedimientos administrativos para realizar promociones comerciales y rifas con fines sociales, inclusive clasifica dichos procedimientos de acuerdo con el valor de su premio, en procedimientos cuyo valor individual o sumados sean mayores al 15% de la Unidad Impositiva Tributaria

⁵ Ley de ventas por sorteo. Registro Oficial 560 de 07-abr-2005. Disponible en: <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/LEY%20DE%20VENTAS%20POR%20SORTEO.pdf> (abril, 2025).

y procedimientos cuyos premios tienen un valor individual o sumados sean menores o iguales al 15% de la Unidad Impositiva Tributaria. No dispone el régimen regulatorio peruano de norma alguna destinada a normar, en particular las rifas o sorteos de bienes inmuebles⁶.

En este sentido y, por el aumento en los últimos años de esta práctica, su impacto en la economía del país y el mercado inmobiliario, creemos menester legislar al respecto, evitando de esta manera, conflictos legales y vulneraciones a los consumidores.

Por lo anterior, los senadores y las senadoras firmantes presentamos el siguiente;

PROYECTO DE LEY

TÍTULO I. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto regular la transferencia de bienes inmuebles a través de sorteos estableciendo requisitos, procedimientos, obligaciones y sanciones, con el fin de proteger a los participantes y otorgar seguridad jurídica a la operación.

Artículo 2. Definición. Para los efectos de esta ley, se entenderá por "sorteo de inmueble" aquel mecanismo de azar presencial o digital debidamente autorizado que concluye en la transferencia de un bien raíz a un adquirente que ha sido ganador en virtud de dicho mecanismo.

TÍTULO II. Requisitos para la realización del sorteo.

Artículo 3°. Podrán sortear un bien inmueble las personas naturales o personas jurídicas por si o representadas que acrediten ser dueños del inmueble objeto del sorteo.

4

Artículo 4°. Antes de iniciar cualquier sorteo se deberá acreditar el dominio del bien raíz,

⁶ Decreto Supremo N° 10-2016-IN, Aprueban Reglamento de Promociones Comerciales, Rifas con Fines Sociales y Colectas Públicas. Disponible: <https://app.vlex.com/vid/645874577> (abril, 2025).

acompañando los siguientes antecedentes:

1. Título de dominio vigente del inmueble, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.
2. Certificado de dominio vigente y certificado de gravámenes y prohibiciones.
3. Estudio de títulos elaborado por abogado habilitado, que acredite propiedad y ausencia de litigios.
4. Certificado de no gravamen hipotecario o, en su caso, certificado de saldo de deuda actualizado con carta de liberación preacordada.
5. Certificado de pago de contribuciones de bienes raíces al día.
6. Proyecto de bases del sorteo, que incluya monto total de boletos o entradas a vender, costo de cada participación, procedimiento del sorteo ante notario público, plazo y condiciones de entrega del inmueble y, condiciones de reembolso si no se alcanza un mínimo de venta.

Artículo 5°. Los antecedentes deberán ser autorizados por un notario.

Artículo 6°. Toda publicidad deberá incluir el nombre del organizador, si este no fue el dueño, el representante, el número de permiso otorgado, información sobre el estado jurídico del inmueble y reglas del sorteo disponibles en todo momento para los interesados.

TÍTULO III. De la Realización del Sorteo.

Artículo 7° El sorteo deberá realizarse en acto público, en presencia de un Notario Público, quien levantará acta de la realización y resultado del sorteo.

Artículo 8°. El adjudicatario del sorteo, para estos efectos, comprador obtendrá el inmueble mediante escritura pública de transferencia. En adelante se regirá por las reglas generales establecidas en la ley.

Artículo 9°. El organizador deberá declarar los ingresos obtenidos conforme a las normas del Impuesto a la Renta y el adjudicatario deberá considerar el valor del boleto como⁵ precio de adquisición para efectos tributarios futuros.

TÍTULO IV. Sanciones.

SANCIONES

Artículo 11°. La realización de sorteos sin permiso, o el incumplimiento de esta ley, será sancionada con multa de 50 a 500 Unidades Tributarias Mensuales (UTM) a beneficio estatal según el valor de tasación fiscal del inmueble y prohibición de realizar sorteos por los próximos cinco años. En caso de fraude o estafa se aplicarán de las penas del Código Penal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de publicado el reglamento en el Diario Oficial.