

# Tendencia inmobiliaria: ¿En qué fijarse antes de participar en una rifa por una casa?

Motivados por el alza en el valor de las propiedades, los sorteos se han transformado en una moda al alza. Sin embargo, especialistas llaman a tener especiales cuidados.

**E**l contexto es conocido. Desde hace años en Chile se vive una burbuja inmobiliaria que ha incrementado notablemente los valores de las viviendas.

Hay cifras que lo demuestran: según el Índice de Precios Inmobiliario Clapes UC-Real Data, entre 2007 y 2019 el incremento de precios en casas de la Región Metropolitana llegó a 87%, mientras que en los departamentos fue de un 103%. Esos índices, además, se incrementaron con la pandemia.

Si a eso se suma que un 36% de la población destina más del 40% de sus ingresos en vivienda, se entiende que en los últimos meses se hayan consolidado en el país las rifas de casas o propiedades, una tendencia que va en aumento en redes sociales.

El sistema es sencillo: al igual que en otras rifas, en estos casos se sortean propiedades avaluadas en sumas millonarias, entre números que se venden entre \$10.000 y \$20.000.

Pero no todo es tan sencillo, partiendo por sus implicancias legales.

"No es que sea ilegal, lo que ocurre es que no se encuentra regulado y por éste motivo es que bajo ciertas circunstancias puede concretarse bajo una suerte de licitación", apunta el abogado experto en temáticas inmobiliarias, Miguel Toro.

Por eso, comenta el especialista, en caso de resultar ganador el procedimiento para estos casos sería igual a cualquier



LAS RIFAS DONDE EL PREMIO MAYOR ES UNA CASA SE HAN IDO POPULARIZANDO EN EL PAÍS.

otra compraventa de una propiedad. "Es decir, revisar la documentación del inmueble, firmar en notaría y luego hacer seguimiento a la respectiva inscripción en Conservador de Bienes Raíces", describe Toro.

Aunque el abogado llama a asesorarse antes de firmar la compraventa licitada para evitar nulidades o riesgo de posibles demandas civiles producto de algún defecto que pudiese tener la escritura. Uno de esos riesgos tiene relación con un detalle clave.

"En caso de materializarse la respectiva escritura, esta claramente no puede decir nada en relación a que se adquirió por rifa o juego de azar, ya que en caso contrario la escritura sufriría de objeto ilícito según el artículo 1466 del Código Civil, y por lo tanto no podría nunca inscribirse en esos términos en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del comprador del número ganador", explica.

## BASES

A mediados del año pasado, en redes sociales se estaba rifando una casa de cuatro habitaciones de

120 m2 construidos en Peñalolén.

Sin embargo, luego de meses publicado, el sorteo se canceló por no llegar a la meta de ventas.

Es por eso, dice Miguel Toro, que se debe poner especial atención a las bases de la rifa.

"Primero que todo, hay que leerlas detenidamente si es que existen. Junto con lo anterior, se deben tomar resguardos, como verificar que el "vendedor" sea dueño o poseedor inscrito de la propiedad que está rifando, verificar que la propiedad se encuentre desocupada y averiguar qué ti-

po de escritura firmará el ganador de la rifa. Eso, además de evitar perder el dinero invertido", describe el especialista.

## -En caso de que resultara ser una estafa, ¿cómo se puede proceder?

-Yo no soy experto en materia penal, pero lo que yo haría sería tomar acciones en conjunto con el resto de los participantes, así la acción tendría un mayor efecto que si lo hace por separado una persona que sólo perdió 10 o 20 mil pesos en un número de rifa.

## -Por otro lado, si soy dueño



La escritura no puede decir nada en relación a que se adquirió por rifa, ya que sería ilícito según el Código Civil",

Miguel Toro, abogado

## de una propiedad ¿podría sortearla a través de una rifa?

-No existe ninguna prohibición al respecto, por lo tanto puede ofertarse sin ningún problema. Sin embargo otra cosa muy distinta es que llegue a cumplir con los requisitos exigidos por ley para que el ganador pueda pasar a ser legalmente dueño o poseedor inscrito de la propiedad.

## -¿Cuáles son las recomendaciones que se pueden dar a quienes participan en estas rifas?

-Tomar los resguardos que antes indiqué, y siempre tener muy claro que la figura legal que el ganador deberá firmar. Puede que no diga lo que él espera, ya que por ejemplo las deudas u obligaciones contraídas en juegos de azar adolecen de objeto ilícito según el código civil. Por eso y por otros detalles legales de carácter técnico, aconsejo solicitar asesoría profesional antes de firmar. La idea es que éste proceso sea un grato momento y no un dolor de cabeza.