Establece normas destinadas a proteger a los afectados por catástrofes de acciones especulativas respecto de sus inmuebles
Boletín N° 6923-07

Vistos.- Lo dispuesto en los artículos 1°, 19°, 41° y 63° de la Constitución Política de la República y en el Código Civil.

Considerando.-

1. Que el terremoto y posterior maremoto del 27 de febrero recién pasado alteró gravemente la vida de millones de chilenos, perdiéndose irreparablemente cientos de vidas y destruyéndose miles de viviendas.

2.- Que lo anterior significó un grave perjuicio para miles de grupos familiares que, desde la fecha de la tragedia han debido buscar alternativas para superar la emergencia y, posteriormente, intentar reconstruir lo perdido.

3.- Que la situación de estos hogares es muy angustiante, atendido que se trata de la inutilización de viviendas fruto del esfuerzo de toda una vida y que urge reponer al aproximarse el invierno.

4.- Que, en tales circunstancias, la desesperación, impotencia y carencia de recursos impiden la suficiente reflexión y análisis de alternativas y condicionan la adopción de medidas precipitadas.

5.- Que durante estas últimas semanas muchas familias de las localidades afectadas por esta catástrofe, principalmente en la zona costera, como Dichato, han comenzado a ser tentadas por especuladores que, aprovechándose de su situación de desvalimiento y angustia, realizan ofertas de compra de inmuebles a precios irrisorios, los que sin embargo resultan atractivos en las condiciones actuales.

6.- Que nuestra legislación contiene normas penales especiales respecto de quienes durante una calamidad pública se aprovecha ella para cometer delitos, alterar el orden o dificultan la acción de los servicios de emergencia.

7.- Que, sin embargo, en materia civil las normas son genéricas y muy vagas, contándose sólo con las disposiciones referidas a la lesión enorme, figura que alude a una grave desproporción entre las prestaciones de las partes en una compraventa.

8.- Que nuestro Código Civil no incorporó a la lesión enorme como un vicio del consentimiento de carácter genérico. Su redactor, Andrés Bello, la excluyó expresamente de este apartado, por lo que la doctrina la ha entendido como un vicio particular del contrato de compraventa.

9.- Que, más aún, la redacción del artículo 1889 alude exclusivamente a la desproporción matemática entre el justo precio del inmueble y el que se paga o recibe, sin incorporar elementos subjetivos, como sucede en otras legislaciones.
Así, el Código Civil italiano exige, además de la inequidad en las prestaciones que ella dependa del estado de necesidad de una de ellas, de la que la otra se ha aprovechado para tomar ventaja. Por su parte, el Código Civil alemán requiere que una parte haya explotado la necesidad o la inexperiencia de la otra, obteniendo para él o para un tercero ventajas patrimoniales chocantes.
Se exige así una doble subjetividad, conformada por el estado de desvalimiento de una de las partes y el aprovechamiento de la otra.

10.- Que las normas de nuestro Código Civil en esta materia resultan, entonces, de

difícil aplicación en casos de catástrofe. Ello, en tanto es complejo ponderar el justo precio de inmuebles ubicados en localidades o sectores enteramente arrasados.
En estos casos el estado de calamidad ocasiona, a lo menos en forma temporal, una variación tal de los precios de mercado de los inmuebles que el 50% del precio del bien arrasado puede llegar a constituir una ínfima parte de su valor en condiciones normales.

11.- Que, por lo anterior, las normas vigentes no resultan protectoras de los propietarios ni disuasivas para los especuladores, siendo necesario generar disposiciones especiales que velen de mejor manera por los intereses de la comunidad y eviten abusos contra los afectados de graves catástrofes.

12.- Que en atención a lo anterior, creemos conveniente introducir una normativa particular que regule las enajenaciones y otros actos jurídicos sobre inmuebles ubicados en regiones, provincias y comunas que se hayan declarado en estado de catástrofe, que contemple lo siguiente:

a.- Establecer que en caso de una catástrofe y hasta un año después de su acaecimiento el justo precio de la lesión enorme en la compraventa deberá estar referido a la valorización que los inmuebles tenían antes de ocurrida la catástrofe.

b.- Ampliar la proporción matemática para configurar la lesión enorme en la compraventa, durante dicho período, a todo valor inferior a los 2/3 del justo precio.

c.- Extender la lesión enorme a cualquier acto jurídico que implique la promesa o enajenación de inmuebles o la entrega de su arrendamiento o tenencia por un lapso prolongado.

Por lo anterior, los diputados que suscriben vienen en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- La determinación de la existencia de lesión enorme en los actos jurídicos referidos a inmuebles ubicados en las comunas, provincias o regiones afectadas por terremotos, maremotos, erupciones volcánicas, inundaciones, aluviones u otras catástrofes, calificadas de este modo por decreto supremo, desde el acaecimiento de éstas y hasta un año después, se regirá por las siguientes reglas especiales:

a.- La lesión enorme en la compraventa se configurará cuando el comprador reciba menos de los dos tercios del justo precio de la cosa.

b.- El justo precio se entenderá referido al valor que los inmuebles tenían antes de ocurrida la catástrofe y no al momento de celebrarse el contrato.

c.- Durante el periodo señalado, la lesión enorme, regulada en el párrafo 13° del Título XXIII del Libro IV del Código Civil, se aplicará, en los términos señalados en las letras precedentes, a toda clase de acto o contrato que suponga la enajenación o la promesa de enajenación de inmuebles, como asimismo a su arrendamiento o a la cesión de su tenencia por más de cinco años.