Modifica la ley N°19.496, Sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, para sancionar el incumplimiento del plazo de entrega material del inmueble en el contrato de promesa de compraventa celebrado con una empresa inmobiliaria

Boletín N°12265-03

I. IDEAS GENERALES.

El legislador define contrato de adhesión en el artículo en la ley 19.496 de Protección de los Derechos de los Consumidores, como "Aquel cuyas cláusulas han sido propuestas unilateralmente por el proveedor sin que el consumidor, para celebrarlo, pueda alterar su contenido". La doctrina, por su parte, lo define como "aquel que ha sido redactado por una sola de las partes, de manera que la otra se ha limitado a adherir a él". Los contratos de compraventa celebrados entre una inmobiliaria y el comprador, son contratos de adhesión.

Lo esencial, entonces, de los contratos de adhesión, es que las cláusulas contractuales no pueden ser negociadas o modificadas por la voluntad de las partes, puesto que estos contratos vienen determinados, generalmente, por la parte más fuerte, y el co-contratante, solamente se limita a aceptar los términos de dicho contrato.

Así, los contratos de adhesión son una excepción a la libertad contractual, entendiendo por tal, el derecho que se les reconoce a los particulares de reglamentar sus relaciones económicas en los términos que estimen más conveniente. No existe ninguna norma que consagre este principio, sin embargo, nadie pone en duda su plena vigencia en el ordenamiento jurídico, precisamente por constituir una consecuencia necesaria de la autonomía de la voluntad, la cual sirvió de inspiración al CC.

De esta forma, para restablecer el equilibrio entre las partes, y evitar los abusos contra consumidores, es que se han propuesto distintas soluciones legales, como lo es la forma de interpretación de los contratos, los contratos dirigidos, la homologación de dichos contratos por alguna autoridad administrativa del sector, la ilegalidad de las cláusulas abusivas, entre otros.

II. CONSIDERANDO.

1. Los proyectos inmobiliarios en nuestro país han aumentado en los últimos años. Lo anterior, ha conllevado a que cada día más personas decidan adquirir una propiedad en la modalidad de verde o en blanco, ya que éstas permiten acceder a mejores precios. La diferencia entre una y otra, viene dada por el avance del proyecto, así cuando este no ha principiado la construcción se encuentra en blanco, pero si ya ha iniciado la obra gruesa, se encuentra en verde.
2. Ante esta forma de compra, las inmobiliarias o empresas constructoras suscriben un contrato de promesa de compraventa con el promitente comprador, previo pago de la reserva de la propiedad y el pie de la misma, para posteriormente suscribir el contrato definitivo.
3. En ambos casos, las inmobiliarias o empresas constructoras informan a sus compradores una fecha estimada de entrega de la vivienda, y suelen señalar que la misma puede verse postergada por diversos motivos. Y lo anterior es frecuente, existiendo un sin número de razones asociadas a dichas demoras. Ya sea desde razones administrativas o bien a una mayor duración de la prevista en la ejecución de la obra.
4. Sin embargo, el mayor problema asociado al incumplimiento de la inmobiliaria, es que en todos estos casos, son los compradores quienes deben soportar los costos de dicha demora. En efecto,

quienes compran una vivienda nueva buscan organizar el cambio del antiguo domicilio al nuevo, con el objetivo de hacer calzar las fechas en que se produce uno y otro. Así las cosas, la demora en la entrega, obliga a los compradores a soportar los costos asociados, bien sea porque deben optar por un arriendo temporal por los meses de retardo que experimenta la obra, o bien porque se ven obligados a arrendar bodegas para el depósito de los bienes muebles que guarnecen el hogar.

5. Que, en este sentido, es menester destacar la experiencia de Daniel Morales, médico internista que adquirió un inmueble nuevo en la comuna de Providencia, cuyo valor alcanza las 8.540 UF. La fecha de entrega del mismo estaba estipulada para marzo del año 2018, pero según la experiencia sabía que la misma se retrasaría. Sin embargo, a la fecha, aún no ha sido entregado su departamento. Los problemas ocasionados a raíz de esta demora son de diversa índole, destacando el hecho que entregó el departamento en que vivía en marzo de este año, y que desde ese momento ha vivido en calidad de allegado en la casa de sus familiares.
6. Por lo tanto, el presente proyecto de ley busca anticiparse al escenario del incumplimiento y resguardar los derechos e intereses de los consumidores, estableciendo la obligación legal de estipular fecha de entrega en los contratos, con el objeto de otorgar certeza jurídica y determinar con exactitud el momento del incumplimiento, como también los perjuicios que deben ser cubiertos por la inmobiliaria o constructora, a fin de que dicha norma, sea una suerte de avaluación anticipada de perjuicios.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY.

El presente proyecto de ley agrega a la Ley de Protección del Consumidor un nuevo párrafo 6°, que contiene normas relativas a las promesa de compraventa celebradas con empresas inmobiliarias o constructoras. La regulación que se propone, además de establecer una obligación para estas empresas, en cuanto a costear los gastos en que incurra el promitente comprador por el retardo de la entrega de la propiedad, establece la tramitación de las acciones que emanan de dichas disposiciones, conforme las reglas del juicio sumario contenidas en el Código de Procedimiento Civil, para reducir los tiempos procesales, que muchas veces desincentivan a las personas a accionar.

Con estas medidas, se pretende fortalecer los derechos de los consumidores y avanzar en la protección de estos.

IV. PROYECTO DE LEY.

Agréguese un nuevo párrafo 6° en la ley N°19.496 “Sobre protección de los derechos de los consumidores”, de acuerdo al siguiente texto:

Párrafo 6° “Del contrato de promesa de compraventa de un bien raíz”.

Artículo 49 ter: Los contratos de promesa de compraventa que se celebren con empresas inmobiliarias y/o constructoras, deberán contener una fecha determinada para la entrega material de la propiedad.

Si se excediere el plazo previsto para la entrega del bien, la empresa inmobiliaria y/o constructora, deberá pagar al promitente comprador una suma equivalente al canon de un arriendo de una propiedad de iguales características que la que es objeto del contrato, por cada mes de atraso.

Artículo 49 quáter: Las cláusulas de exclusión de responsabilidad de las empresas inmobiliarias y/o constructoras, o de atenuación de esta, serán nulas y no producirán ningún efecto.

Artículo 49 quinquies: Las acciones a que dieren lugar las disposiciones de este párrafo se tramitarán conforme a las normas del juicio sumario del Código de Procedimiento Civil.

SERGIO BOBADILLA.

DIPUTADO.