PROYECTO QUE MODIFICA LA LEY N° 19.496, EN MATERIA DE PLAZO DE ENTREGA DE VIVIENDAS, PARA PROTEGER A LOS COMPRADORES QUE CELEBRAN PROMESAS DE COMPRAVENTA CON INMOBILIARIAS

BOLETÍN N° 9648-03

En nuestro país, de manera más frecuente cada vez, podemos observar que las ventas de inmuebles en "verde" y "blanco" es una opción para miles de chilenos, que con ese tipo de compra, pretenden encontrar un mejor precio de parte de las Inmobiliarias y/o Constructoras, así como también el poder muchas veces cambiar la distribución del metraje de su futura propiedad.

Cuando las personas compran en "blanco" se les suele ofrecer el plano de la propiedad en cuestión, y en otros casos además, una simulación digital del mismo, también fotografías computarizadas, etc. Cuando la compra es en "verde", el comprador ve cierto nivel de obra gruesa, y eventualmente la muestra de la propiedad, el llamado piloto.

En los dos casos anteriores las empresas Inmobiliarias, suelen manifestar en sus avisos una fecha de entrega del proyecto, no cumpliéndose este en muchos casos. En la mayoría de las promesas de venta las Inmobiliarias dejan en claro una fecha de entrega, pero de no cumplirse esta, no existe una ley que sancione este atraso, no obstante existen algunas empresas que voluntariamente y en acuerdo con el comprador, se comprometen con multas o sanciones.

Para muchas personas, este atraso puede arrojar graves perjuicios económicos y sociales. Algunos que se encuentran en situación de arrendatarios por ejemplo, se programan para dejar su vivienda actual, según fecha de entrega de la nueva que han comprado, y luego al no cumplirse la fecha, quedan en una grave indefinición. La mayoría de ellos debe buscar un arriendo temporal lo que resulta especialmente oneroso e incomodo; otros recurren a familiares y/o amigos donde estacionarse

temporalmente, causando en algunas ocasiones graves conflictos de convivencia o tensión.

Es entonces que a través de este complemento de la Ley, es que se busca proteger a los compradores de futuros atrasos e incumplimientos de parte de las Inmobiliarias, durante la promesa de venta. Creemos que esta sanción será finalmente un incentivo para que estas entreguen una fecha concreta y más exacta respecto al traspaso de los proyectos inmobiliarios, así como una protección para los compradores y sus familias. Una sanción diaria, proporcional al precio en UF de la vivienda, dará la oportunidad al comprador de mediar con los gastos y problemas que se le causen por este atraso e incumplimiento. Así la multa corresponderá al 0,030% del valor de la propiedad por día; Por ejemplo, una propiedad promedio de 2000 UF, se le asignará una multa de 0,6 UF diariamente, en 30 días de atraso (un mes) la multa será de 18 UF. Con ese dinero, la persona puede mitigar sus gastos de vivienda de ese mes, o percibir una especie de resarcimiento de parte de las inmobiliarias.

Así buscamos entonces que esta moción establezca una responsabilidad para las Inmobiliarias incumplidoras, y a su vez una protección económica y social para los compradores.

PROYECTO DE LEY

Agregar a la Ley 19.496, párrafo 5º, “Responsabilidad por Incumplimiento del Proveedor”, Artículo nº20, el siguiente:

h.- “Las empresas Inmobiliarias y/o Constructoras (Vendedores), a cargo de la venta y comercialización de bienes raíces, se deberán comprometer a una fecha exacta de entrega de la propiedad a sus compradores, expuesta ésta en la promesa de venta suscrita entre ambas partes por mutuo acuerdo.

De verse excedido este plazo por parte de las Inmobiliarias, estas deberán pagar una multa consistente en el 0.030% del valor de la propiedad en UF por día de atraso”

GUSTAVO HASBÚN S.
DIPUTADO