Modifica la ley N° 19.496, que Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, para incorporar, en su regulación, la promesa de compraventa de inmuebles y los convenios de reserva de unidades en este tipo de contratos

Boletín N°11158-03

Fundamentos:

1.- Para nadie es un misterio que la venta de viviendas nuevas por parte del sector inmobiliario ha experimentado un explosivo incremento durante la última década. La demanda por adquirir inmuebles ha traído consecuencialmente incrementos en el precio final asumido por el consumidor de dichos bienes. Tanto es así que durante el año 2014 la venta en UF tuvo un crecimiento de 5,5%, en comparación con 2012 y anotó un desempeño récord por tercer año consecutivo sumando 133,3 millones de UF.

2.- Ante este escenario de oferta y demanda, donde la inversión personal adquiere relevancia para la vida de una persona, se ha hecho muy necesario incrementar las regulaciones al sector, con el fin de resguardar los derechos de los ciudadanos que realiza una de las compras más importantes de su vida: la compra de su vivienda. Lo anterior sumado a que no han sido pocos los casos donde se han manifestado abusos en este tipo de contratos por parte de las constructoras e inmobiliarias para con sus clientes, nos ha motivado a presentar la presente moción que obedece a una necesidad de explicitar dentro de la ley de protección a los derechos de los consumidores (19.496), todas aquellas otras modalidades de contratación existentes dentro del negocio inmobiliario. Como bien sabemos, la compraventa de inmuebles hoy en día viene precedida, en la mayoría de los casos, de contratos preparativos que surgen debido a la necesidad de asegurar el negocio final, a saber: contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, las denominadas “compra en verde” que incluso en la actualidad se manifiesta en la llamada “compra en blanco”, y otro tipo de convenciones con finalidad de reserva de inmuebles.

3.- En nuestra legislación actual existen normas vigentes que apuntan en la misma dirección al contenido aquí. Así, por ejemplo, dentro de la Ley General de Urbanismo y Construcción, dentro de su artículo 138 BIS, establece los requisitos que deben cumplirse al momento de suscribirse contratos de promesa de

compraventa de bienes inmuebles, señalando las sanciones en caso de incumplimiento, configurándose incluso el delito de estafa en los términos del artículo 470 número 9 del Código Penal. A su vez, la Ley del Consumidor 19.496 dentro de su artículo 2° letra e) no considera explícitamente dentro de su regulación a los contratos preparatorios y anteriores al contrato final, como el contrato de promesa de compraventa. Sin embargo es posible aplicar dicha norma a raíz de otros artículos como por ejemplo, donde se regula el contrato por adhesión y la nulidad de las cláusulas abusivas, dentro de los principios generales de la ley del consumidor.

4.- Consideramos que esta situación ha de ser revisada desde la perspectiva legislativa, con el fin de mejorar la actual norma incluyendo dentro del artículo 2° letra e), de manera explícita, dichos contratos. Esto no significa que la legislación actual sea insuficiente para estos casos, ya que es posible encontrar variados fallos donde se acepta la aplicación de la norma para dichas materias. Sin embargo, no han sido pocas las veces en que las inmobiliarias o constructoras han manifestado en sede judicial la inaplicabilidad de la ley 19.496 en los contratos preparatorios a la venta de inmuebles nuevos, por lo que resulta necesario reforzar nuestra legislación en dicho sentido. Como sabemos, el contrato de promesa es un contrato de carácter principal, autónomo e independiente, no accesorio que posee requisitos y finalidades diversas al contrato definitivo, en este caso la compraventa de un inmueble. Por ello, resulta necesario hacer explícito dentro de la ley el aplicar su regulación a este tipo de contratos u otros similares.

5.- A modo de ejemplo, dentro del proceso de carácter colectivo iniciado por parte del Servicio Nacional del Consumidor en contra de la Empresa Constructora Santa Beatriz S.A. (causa Rol C – 15092 – 2014 del 17° Juzgado Civil de Santiago), ha sido posible apreciar esta situación, invocada por la defensa, manifestando la improcedencia de aplicar la ley del consumidor en el caso de los contratos preparatorios y otras convenciones similares. En otras causas se repite la misma forma de proceder.

6.- Con todo, consideramos que al incluir de manera explícita a este tipo de contratos en la ley del consumidor, será posible facilitar la aplicación de la norma todo tipo de contratos provenientes del negocio inmobiliario, reforzando la protección de los derechos de los consumidores, con el fin de transparentar las

prácticas y mejorar las relaciones entre los proveedores y los consumidores regulares.

Por estos motivos, tengo el honor de someter al conocimiento de la Honorable Cámara de Diputados el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo Único:
Modifíquese la Ley N ° 19.496 sobre la Protección de los Derechos del Consumidor, en el siguiente sentido:
- Agréguese en su artículo 2° Letra e), entre las frases “venta de viviendas”, y “realizadas por empresas constructoras”, lo siguiente:
“, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, reserva de inmuebles o cualquier otro similar,”

FELIPE LETELIER NORAMBUENA
Diputado de la República.