Establece normas en contra de la especulación inmobiliaria *en* las regiones declaradas zona de catástrofe producto del terremoto del 27 de febrero
Boletín N°7612-07

FUNDAMENTOS

1.- Que el terremoto y posterior maremoto del 27 de febrero de 2010, alteró gravemente la vida de miles de compatriotas, muchos de los cuales vieron sus casas destruidas por efecto del gran terremoto que afectó a la zona centro sur del país. Conforme han pasado los meses se ha ido superando la emergencia, pasando posteriormente a regularizar la situación diaria en las comunas más afectadas.

2.- Que a pesar de haber superado la parte más urgente de la emergencia, muchos compatriotas han visto sus hogares completamente destruidos, y en varios casos disminuido el único patrimonio que posee la familia, cayendo en la angustia y desesperación de ver su casa destruida y, además, no contando con dinero suficiente para poder hacer las reparaciones necesarias para volver a habitarlas. Que en esas circunstancias la impotencia y carencia de recursos impiden la necesaria reflexión y análisis de otras alternativas que no sean vender su hogar en las condiciones en que se encuentre.

3.- Que en nuestro rol de Parlamentarios hemos recibido numerosas denuncias que dan cuenta que se han acercado especuladores inmobiliarios a las zonas afectadas, ofreciendo precios irrisorios por la compra de inmuebles destruidos en las comunas declaradas zona de catástrofe.

4.- Que la doctrina civilista define la lesión como todo daño patrimonial que sufre una de las partes al momento de celebrar un determinado acto jurídico consistente en la desigualdad de las prestaciones reciprocas. Que siguiendo con lo anterior, existen dos criterios al momento de aplicar la figura jurídica de lesión; por una parte está el criterio subjetivo y por otra un criterio objetivo. La mayor parte de la doctrina señala que nuestro legislador ha adoptado el criterio objetivo de la lesión, señalando que ésta no tiene relación alguna con !a manifestación de la voluntad; sin embargo, las desigualdades que se puedan ocasionar en un contrato oneroso conmutativo tiene ciertos márgenes de aceptación, aunque hayan nacido de la libre voluntad de las partes. En el fondo, en todo contrato puede existir lesión, pero lo que es causal de rescisión del contrato es la lesión cuando aquella es enorme.

5.- Que en virtud de lo anterior, nuestro Código Civil habla en los artículos 1888 al 1895 de la rescisión de la venta por lesión enorme, señalando en el artículo 1889 que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella, aludiendo exclusivamente a una desproporción matemática entre el justo precio del inmueble, sin incorporar elementos de
carácter subjetivo.

6.- Que nuestro Código Civil reconoce la figura de la lesión no sólo en la compraventa de bienes inmuebles, también lo hace en el contrato de permuta de bienes raíces, en la cláusula penal enorme y en la aceptación de la herencia, la cual trata expresamente en el artículo 1234 del Código Civil, en el sentido de que podrá rescindir la aceptación si es que el asignatario desconocía de otras asignaciones que no se tenía noticia al tiempo de aceptarla, o cuando dicha aceptación fue obtenida por fuerza o dolo.

7.- Que la situación que se vive en muchas comunas de nuestro país afectadas por el terremoto del 27 de Febrero requieren de parte de las autoridades la dictación de normas especiales, que vayan en ayuda de los más afectados y que protejan a los propietarios de aquellos inescrupulosos que buscan lucrar con la desesperación y falta de recursos económicos de los dueños de inmuebles destruidos.

8.- 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 zona de catástrofe y que contemplen los siguientes aspectos:

a.- Establecer que el justo precio de la cosa que se vende se calculará conforme al valor de mercado que tenía la propiedad en su respectiva plaza, al 26 de febrero de 2010, reajustado conforme al Indice de Precios al Consumidor o a la unidad de reajustabilidad que lo reemplace legalmente.

b.- Ampliar la proporción matemática para configurar la lesión enorme en la compraventa, durante dicho período, a todo valor inferior al 70% del justo precio.

c.- Extender la lesión enorme a los derechos que constituyan una parte alícuota del derecho de dominio sobre el inmueble.

d.- Establecer expresamente en la ley que el conocimiento de la existencia de la lesión se efectuará a través del procedimiento sumario, establecido en los artículos 680 y siguiente del CPC.

Por tanto, en virtud de lo anteriormente señalado, los abajo firmantes venimos en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO:

"En los casos de los inmuebles ubicados en las regiones declaradas como zona de catástrofe de acuerdo a lo señalado en el decreto N° 150 del Ministerio del Interior del año 2010 y que hubieren resultado damnificados por el terremoto del 27 de febrero de 2010, el vendedor sufrirá lesión enorme, en los términos establecidos en los artículos 1889 y 1900 del Código Civil, cuando el precio que recibe es inferior al 70% del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior al 70% del precio que paga por ella, sea que la cosa vendida o comprada fuere un inmueble o derechos que constituyan una parte alícuota del derecho de dominio sobre un inmueble, último caso en que se mantendrá la limitación en la proporción correspondiente a la alícuota.

El justo precio de la cosa se calculará conforme al valor de mercado que tenía la propiedad en su respectiva plaza, al 26 de febrero de 2010, reajustado conforme al Indice de Precios al Consumidor o a la unidad de reajustabilidad que lo reemplace legalmente. Esta disposición regirá por diez años a contar de la fecha publicación de esta ley.

El procedimiento aplicable a este caso será el procedimiento sumario establecido en los artículos 680 y siguientes del CPC. Las causas derivadas de esta ley gozarán de preferencia para su vista y fallo por la Corte de Apelaciones respectiva.