



Alerta Legal – Derecho del Consumo

CORTE SUPREMA ANALIZA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES A LOS CONTRATOS CON INMOBILIARIAS:

ESTABLECE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESERVA DE UNA VIVIENDA Y SE PRONUNCIA ACERCA DE LA ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA

En un fallo reciente, la Excma. Corte Suprema tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre distintas cuestiones relevantes para el derecho del consumo en materia inmobiliaria. Concretamente, en la sentencia dictada con fecha 20 de marzo de 2023, en el ingreso Corte N°79406-2020, el máximo tribunal se refirió a la aplicación de la ley sobre protección de los derechos de los consumidores (“LPDC”) en tres etapas cruciales durante la adquisición de una vivienda a una inmobiliaria: i) la reserva –que es la etapa en la que típicamente el potencial comprador entrega una determinada cantidad de dinero, que luego será imputada al precio, para asegurar que una vivienda no se venda–; ii) el contrato de promesa de compraventa; y iii) el contrato de compraventa.

Hay varias cuestiones interesantes que aborda el fallo, como por ejemplo quién soporta la carga de probar si un contrato es de adhesión; cómo se relaciona la prescripción con la LPDC y las distintas acciones que ella regula; los criterios que se deben tener en cuenta para declarar abusiva una cláusula contenida en contratos de compraventa o promesa de compraventa de viviendas, entre otras. Hay dos asuntos, sin embargo, que resultan especialmente relevantes.

El primero de ellos dice relación con la naturaleza jurídica de la reserva que generalmente hacen los potenciales compradores de viviendas. Es habitual que en el proceso de adquisición de un inmueble destinado a vivienda que se lleva a cabo con una inmobiliaria, las partes –es decir, el potencial comprador y la inmobiliaria– suscriban una reserva en virtud de la cual el potencial comprador entrega una determinada cantidad de dinero para asegurar que, posteriormente, podrá adquirir alguna de las unidades que ofrece la inmobiliaria. Cuando finalmente se concreta la compra, la cantidad de dinero entregada se imputa al precio pactado. Esto tiene como finalidad que, por el tiempo que se especifica, la inmobiliaria no disponga de la unidad ni la ofrezca a terceros. Con todo, si el potencial comprador desiste de la compra, pierde el dinero entregado, más allá de que es común que se acuerde que si el motivo para no adquirir la vivienda es la no obtención de un crédito hipotecario, la cantidad dada con ocasión de la reserva se restituye.

Pues bien, respecto de este punto la Corte Suprema estableció que la figura de la reserva no constituye un contrato de adhesión. Definir si es un contrato de adhesión es importante porque sólo respecto de esos contratos es posible declarar abusiva una cláusula. Es decir, si un contrato no es de adhesión, no es procedente que se declare abusiva una cláusula contenida en él. Según el criterio de la Corte, un contrato de adhesión es aquel en el que el proveedor propone unilateralmente sus cláusulas, sin que el consumidor tenga espacio para alterar el contenido de esas cláusulas. En esa línea, dice la Corte, una reserva no es sólo una propuesta que hace la inmobiliaria y que el consumidor no puede alterar, porque éste sí tiene la posibilidad de discutir las cuestiones más fundamentales de su contenido: la unidad o vivienda sobre la cual habrá de recaer la compra, su ubicación, la clase y el precio. En consecuencia, aun cuando la figura de la reserva está sujeta a las disposiciones de la LPDC, ésta no es jurídicamente un contrato de adhesión y, por lo mismo, las cláusulas contenidas en ella no podrían ser declaradas abusivas.

El otro aspecto destacable del fallo es el criterio en virtud del cual declaró abusiva una cláusula contenida en los contratos de promesa de compraventa de una vivienda que utiliza la inmobiliaria. En lo esencial, la cláusula regulaba el plazo dentro del cual debía suscribirse el contrato de compraventa prometido. Decía que la escritura debía otorgarse dentro de un plazo de 10 días corridos, contado desde la fecha en que la inmobiliaria promitente vendedora comunicara, mediante el envío de una carta certificada, que la referida escritura estaba disponible en la notaría respectiva. A juicio de la Corte, una cláusula de esas características es abusiva porque la comunicación que debe hacer la inmobiliaria es demasiado relevante para que la actuación que con ocasión de ella debe realizar el consumidor sea dentro de un plazo tan breve. Pero más importante que eso es que, según la Corte, es contrario a la LPDC que el cómputo de un plazo así de significativo dependa de la conducta exclusiva de la inmobiliaria. Es decir, cuestiona el hecho de que la inmobiliaria pueda decidir a partir de cuándo habrá de contabilizarse el plazo de 10 días.

En suma, el fallo da los contornos jurídicos a, entre otras, dos cuestiones recurrentes en los contratos que celebran las inmobiliarias con eventuales compradores, y las relaciona con la LPDC: la reserva de la unidad que se adquirirá, y la cláusula del contrato de promesa que regula la oportunidad para suscribir el contrato de compraventa prometido.

Contacto



José Ignacio Azar | Director

+56 2 2360 4027

jazar@cariola.cl

Av. Andrés Bello 2711, Piso 19

Las Condes, Santiago – Chile.