

Moción de los Diputados señores Munizaga, Longton, Prokuriça, Encina y señora Prochelle.

**Establece protección de los adquirentes de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. (boletín N° 2015-23)**

Considerando:

1° Que la estabilidad y el crecimiento sostenido de la economía chilena junto a la capacidad de crédito y facilidad de endeudamiento de un importante sector de la población han contribuido al desarrollo en nuestro país de transacciones sobre inmuebles que permiten adquirir derechos sobre éstos en régimen de tiempo compartido.

2° Que las transacciones relativas a la adquisición de derechos sobre inmuebles en régimen de tiempo compartido se llevan a cabo en nuestro país al amparo de la legislación común, no existiendo disposiciones especiales que regulen esta materia.

3° Que deben evitarse en estas transacciones las indicaciones engañosas o incompletas en la información relativa específicamente a la venta de los derechos de utilización en tiempo compartido de uno o más inmuebles.

4° Que para establecer una protección eficaz a los adquirentes en este ámbito, durante todas las fases de la contratación, es necesario precisar las obligaciones mínimas que los vendedores deben cumplir con respecto a los adquirentes.

5° Que, en vista de lo anterior y habida cuenta de las características particulares de los sistemas de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, el contrato de adquisición de derechos sobre uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido debe ser regulado por nuestra legislación y contener ciertos elementos mínimos.

En virtud de lo anterior, vengo en presentar el siguiente:

**PROYECTO DE LEY**

**Artículo 1°**

Las disposiciones de la presente ley regulan aspectos referentes a la protección de los adquirentes de derechos relativos, directa o indirectamente, a la utilización de un inmueble en régimen de tiempo compartido.

**Artículo 2°**

Para los efectos de esta ley se entiende por:

- a) Régimen de tiempo compartido: todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de una persona o grupo de personas el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos determinados o determinables del año, no inferiores a una semana, mediante el pago de un precio, sin que, en ningún caso, se transfiera el dominio de los bienes muebles e inmuebles afectos al servicio.
- b) Contrato relativo a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido (en adelante, contrato): todo contrato o grupo de contratos celebrado para un período de tiempo determinado, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se crea el compromiso de transferir, directa o indirectamente, un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, que no podrá ser inferior a una semana.
- c) Inmueble: todo inmueble o parte de un inmueble para uso de vivienda al que se refiera el derecho objeto del contrato.
- d) Vendedor: toda persona natural o jurídica que en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente ley y en el marco de su actividad profesional, cree, transfiera o se comprometa a transferir el derecho objeto del contrato.
- f) Comercializador: toda persona natural o jurídica que, a nombre y representación del vendedor, promueve y/o realiza en el territorio nacional la venta o promesa de venta del servicio de tiempo compartido.
- g) Adquirente: toda persona natural a la que, actuando en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente ley, se le transfiera el derecho objeto del contrato.

### **Artículo 3°**

La información y publicidad que realicen los vendedores y comercializadores para promover el servicio de tiempo compartido deberá contener datos veraces, susceptibles de ser verificados por la autoridad o los particulares.

### **Artículo 4°**

El vendedor o el comercializador estará obligado a proporcionar un documento a cualquier persona que solicite información sobre el o los bienes inmuebles, el cual deberá incluir, además de una descripción general de dicho bien o de dichos bienes, por lo menos la información sobre los datos indicados en las letras a) a g), i) y m) del Artículo 6°, así como indicaciones sobre la forma de obtener información complementaria.

Toda la información que debe contener el documento mencionado en el inciso anterior formará parte integrante del contrato.

Salvo que las partes acuerden expresamente otra cosa, los cambios introducidos a dicha información sólo podrán ser resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del vendedor. Dichos cambios deberán comunicarse al adquirente antes de la celebración del contrato. El contrato deberá hacer constar explícitamente esos cambios.

#### **Artículo 5°**

La publicidad referida al inmueble señalado en el artículo anterior deberá indicar la notaría donde puede solicitarse dicho documento.

#### **Artículo 6°**

El contrato deberá constar por escrito, estar redactado en idioma castellano y contener, a lo menos, los siguientes datos:

- a) identidad y domicilio de las partes, con indicación precisa de la condición jurídica del vendedor en el momento de la celebración del contrato, así como de la identidad y domicilio del propietario;
- b) lugar donde se prestará el servicio;
- c) cuando se determine el bien, descripción precisa del bien y de su situación;
- d) si se trata de un inmueble en construcción:
  - 1) fase en la que se encuentra la construcción;
  - 2) una estimación razonable del plazo para la terminación del inmueble;
  - 3) fase en que se encuentran los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble (conexiones de gas, electricidad, agua, teléfono);
  - 4) garantías sobre la terminación del inmueble y, en caso de que no se termine, sobre la devolución de cualquier cantidad abonada y, si procede, condiciones en que se ofrecen dichas garantías;
- e) servicios comunes (alumbrado, suministro de agua potable, servicio de recolección de basuras, etc.) de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, y condiciones de tal disfrute;
- f) instalaciones comunes, como piscina, sauna, etc., a la que el adquirente tiene o podría tener acceso en su momento y, si procede, condiciones de este acceso;
- g) principios con arreglo a los cuales se organizarán la mantención del inmueble y su correspondiente servicio, así como la administración del inmueble;

h) indicación precisa del período durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si procede, duración del régimen en vigor; fecha a partir de la cual el adquirente podrá ejercer el derecho objeto del contrato;

i) precio que deberá pagar el adquirente por el ejercicio objeto del contrato; una estimación del importe que deberá abonar por la utilización de las instalaciones y servicios comunes; base de cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del bien inmueble por el adquirente, de los gastos legales obligatorios (impuestos, contribuciones) y de los gastos administrativos complementarios (administración, mantención y servicio del inmueble);

j) cláusula que estipule que la adquisición no supondrá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato;

k) si existe la posibilidad de participar en un sistema de intercambio o reventa, o ambas posibilidades, del derecho objeto del contrato y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios;

l) cláusula que estipule que, por cuenta del vendedor, el adquirente debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría y calidad similares al contratado, siempre que por causas imputables al vendedor no pueda utilizar los servicios contratados.

En caso de que el vendedor demuestre que esta garantía tampoco puede ser cumplida por motivos fuera de su alcance se obliga a pagar al usuario los gastos comprobantes en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el inmueble y viceversa en un plazo no mayor a 5 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente;

m) información sobre el derecho de resolución del contrato e indicación de la persona a la que deberá comunicarse la posible resolución, con indicación, asimismo, del modo o los modos de efectuar dicha comunicación; indicación precisa de la naturaleza e importe de los gastos que debería pagar el adquirente con arreglo al inciso 1° del artículo 8°, en caso de ejercer su derecho de resolución sin expresión de motivos; si procede, información sobre las modalidades de resolución del contrato de préstamo vinculado al contrato en cualquiera de los casos de resolución del mismo; y

n) fecha y lugar de la firma del contrato.

## **Artículo 7°**

El adquirente tendrá derecho a resolver el contrato sin expresión de motivos, dentro de un plazo de diez días, a partir de la firma del contrato por ambas partes o de la firma por ambas partes de un contrato preliminar vinculante.

Si el contrato no contiene, en el momento de la firma por ambas partes del contrato o de la firma por ambas partes de un contrato preliminar vinculante, la información mencionada en el Artículo 6° en las letras a), b), c), d)1, d)2, h), i), k), l), y m), el adquirente tendrá el derecho a resolver el contrato durante los tres meses siguientes a ese momento. En caso de que en dicho plazo se entregue la información señalada, el

adquirente dispondrá, a partir de entonces, del plazo de resolución mencionado en el inciso anterior.

Si, transcurrido el plazo de tres meses contemplado en el anterior inciso, no ha hecho uso del derecho de resolución y el contrato no contiene la información mencionada en el Artículo 6º en las letras a), b), c), d)1, d)2, h), i), k) l), y m), el adquirente dispondrá, sin expresión de motivos, del plazo de resolución contemplado en el inciso 1º a partir del día siguiente al vencimiento de dicho plazo.

### **Artículo 8º**

Para ejercer los derechos contemplados en el artículo anterior, el adquirente enviará, antes de la expiración de los plazos de resolución que allí se contemplan, una carta certificada al vendedor, a la dirección que figure en el contrato, manifestando su voluntad en tal sentido.

### **Artículo 9º**

Si el adquirente ejerce el derecho a que se refiere el inciso 1º del artículo 7º sólo podrá obligársele al pago, si procede, de los gastos que se hayan producido debido a la perfección del contrato y a su resolución, y que correspondan a actos que deban realizarse preceptivamente antes del final del período allí establecido. Estos gastos deberán mencionarse explícitamente en el contrato.

Si el adquirente ejerce el derecho de resolución a que se refiere el inciso 2º del artículo 7º, no podrá exigírsele pago alguno.

### **Artículo 10**

Se prohíbe cualquier pago de anticipos por el adquirente antes del final del período de ejercicio del derecho de resolución contemplado en el inciso 1º del artículo 7º.

### **Artículo 11**

En caso de que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido al adquirente por el vendedor o por un tercero, el contrato de préstamo quedará resuelto sin penalización en caso de que el adquirente ejerza cualquiera de los derechos de resolución del contrato previsto en el artículo 7º.

### **Artículo 12**

Toda cláusula mediante la cual el adquirente renuncie a los beneficios de los derechos mencionados en la presente ley o mediante el cual el vendedor quede liberado de las obligaciones derivadas de la presente ley, no tiene valor alguno."

