

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, CON EL OBJETO DE QUE EN LA PUBLICIDAD DE VENTA DE BIENES RAÍCES SE ESPECIFIQUE EL METRAJE CORRESPONDIENTE A TERRAZAS, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS.

BOLETÍN N° 6056-14-1¹

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en una moción de las Diputadas señoras **María Angélica Cristi, Marta Isasi, Claudia Nogueira y Marisol Turre**s y de los Diputados señores **Sergio Correa, José Antonio Kast, Juan Lobos, Darío Paya, Ignacio Urrutia y Felipe Ward**, en primer trámite constitucional y reglamentario, sin urgencia.

I.- CONSTANCIAS PREVIAS.

1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO:

Modifica el decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, ley General de Urbanismo y Construcciones, en orden a que la información que se proporcione al cliente se entenderá incorporada al contrato de compraventa, además de las condiciones ofrecidas en la publicidad, indicándose claramente la superficie total y útil de la o las unidades de lo que se está ofertando, con el detalle del metraje de terrazas, bodegas y estacionamientos.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO:

No hay.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA:

No requiere.

4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL, POR UNANIMIDAD.

VOTARON A FAVOR LA DIPUTADA SEÑORA **CLAUDIA NOGUEIRA** Y LOS DIPUTADOS SEÑORES **CARLOS MONTES** (PRESIDENTE), **JORGE INSUNZA, JUAN LOBOS, RENÉ MANUEL GARCÍA, JAIME QUINTANA Y GONZALO URIARTE.**

5.- SE DESIGNÓ DIPUTADA INFORMANTE A LA SEÑORA CLAUDIA NOGUEIRA FERNÁNDEZ.

La Comisión contó con la asistencia y colaboración de doña **Jeannette Tapia Fuentes**, abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

¹ La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: <http://sil.congreso.cl/pags/index.html>

II.- ANTECEDENTES.

Sus autores señalan que de acuerdo a las estadísticas de la Cámara Chilena de la Construcción, en Chile en el mes de mayo de 2008 se encontraban en venta entre departamentos y casas más de 74 mil viviendas, de las cuales se vendieron efectivamente más de 3.500 y el crecimiento tanto en la construcción como en la compra de viviendas ha sido exponencial en los últimos años, ofertándose por las grandes empresas inmobiliarias una cantidad de viviendas dirigidas al más variado público.

Agregan que con el objeto de captar la mayor cantidad de posibles compradores, las campañas publicitarias de las empresas inmobiliarias no han escatimado esfuerzos en ofrecer a éstos gran cantidad de alternativas, como, asimismo, especificaciones resaltando las características y niveles de vida que alcanzarían los diferentes compradores al adquirir las viviendas que para muchos de ellos constituye su primera casa o departamento.

Sin embargo, y con la finalidad de que la publicidad no sea un medio de engaño, sino que por el contrario un procedimiento por el cual se permita al comprador conocer detalles relativos a la construcción y servicios del inmueble, es que se pretende amparar a los compradores que se encuentran en un posición más vulnerables, ya que muchas veces en los contratos de adhesión es imposible discutir sus cláusulas. Por tanto, el objetivo final es contribuir con ello a la transparencia en un bien tanpreciado para cualquier persona que desee invertir en bienes de primera necesidad.

Precisan que la finalidad de la presente moción es, junto con transparentar la etapa precontractual de los contratantes en la compra de un bien inmueble urbano, darle un carácter de esencial a las promociones y/o especificaciones que digan relación con aspectos relativos al diseño, metraje y por cierto construcción de las viviendas, con el objeto de que éstas se entiendan incorporadas al contrato que suscribirán las partes contratantes.

Es indispensable considerar que la buena fe en los contratos inspira todo el ítem contractual, por cuanto lo que se manifieste por cualquiera de las partes contratantes en la etapa de pre venta debe ser entendido como una obligación, por aplicación del principio antes mencionado. De tal manera que su incumplimiento generaría las consecuencias esperadas en contratos bilaterales, dando derecho al contratante diligente a hacer uso de los mecanismos que la ley les concede.

Argumentan, por último, que la adquisición de la vivienda propia es una de las inversiones más importante de las familias, por lo que la claridad, transparencia y eficiencia de las empresas inmobiliarias es fundamental a la hora de negociar con el futuro comprador, y eso hace que sea necesario explicitar ciertos vacíos de la ley.

DESCRIPCIÓN DE LA MOCIÓN.-

Consta de un artículo único, que modifica el inciso quinto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido que deben entenderse incorporadas al contrato de compraventa las condiciones ofrecidas en la publicidad, con expresión clara de la superficie total de lo que se está comprando, indicando el metraje de terrazas, bodegas y estacionamientos.

III.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

A) DISCUSIÓN GENERAL.

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en la moción, los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. Se estimó que en la actualidad la oferta publicitaria referida a la venta de bienes inmuebles es poco clara respecto de la superficie exacta del bien raíz en cuestión, provocando confusión en los adquirentes al constatar que lo ofrecido -en muchas ocasiones- no guarda correspondencia directa con lo que se adquiere efectivamente, y que consta en la respectiva escritura de compraventa.

Puesta en votación general la idea de legislar se APRUEBA por unanimidad.

B) DISCUSIÓN PARTICULAR.

Artículo único.

Este artículo, que modifica el inciso quinto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en términos que deben entenderse incorporadas al contrato de compraventa las condiciones ofrecidas en la publicidad, con expresión clara de la superficie total de lo que se está comprando, indicando el metraje de terrazas, bodegas y estacionamientos, **fue objeto de una indicación sustitutiva de las Diputadas señoras Marta Isasi y Claudia Nogueira y de los Diputados señores Fidel Espinoza, Gonzalo Duarte, Gonzalo Uriarte, Manuel Monsalve, Jaime Quintana, Jorge Insunza, René Manuel García y Carlos Montes, aprobada por unanimidad,** para que deba entenderse también incorporada al contrato la información que se proporcione al cliente y la superficie total y útil de la o las unidades de lo que se está ofertando.

C) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.

Artículo único del proyecto.

“Artículo Único: Modifícase el inciso quinto del artículo 18 del decreto con fuerza de ley N°458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:

Inciso 5° del artículo 18: ...Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa y **en ella se deberá expresar claramente la superficie total de lo que se está comprando, individualizando metraje de terrazas, bodegas y estacionamientos.**”.

D) INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES.

No hay.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad la señora Diputada Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Sustitúyese el inciso quinto del artículo 18 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, por el siguiente:

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad **y la información que se entregue al cliente** se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. **Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas u estacionamientos.** Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.”.

SALA DE LA COMISIÓN, a 15 de abril de 2009.

Tratado y acordado en sesiones de fecha 01, 08 y 15 de abril de 2009, con asistencia de las Diputadas señoras Marta Isasi y Claudia Nogueira y de los Diputados señores Carlos Montes (Presidente), Gonzalo Duarte, Fidel Espinoza, René Manuel García, Jorge Insunza, Juan Carlos Latorre, Juan Lobos, Manuel Monsalve, Jaime Quintana, Gonzalo Uriarte y Gastón Von Mühlenbrock.

ROBERTO FUENTES INNOCENTI
Secretario de la Comisión