Boletín N° 8.993-03

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores Muñoz Aburto, Sabag y Tuma, que sujeta a los contratos de arrendamiento de inmueble en que el arrendador sea un corredor de propiedades a las disposiciones de la ley N° 19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores.

Vistos. Lo dispuesto en el artículo 1°, 19° y 63° de la Constitución Política de la República y en la Ley 19.496 sobre derechos de los consumidores y sus modificaciones.

Considerando.

1. Que la ley 19.496 sobre protección a los derechos de los consumidores vino a llenar un enorme vacío en esta materia, permitiendo a aquéllos disponer de un canal alternativo para canalizar sus reclamos, a través de la mediación del Servicio Nacional del Consumidor.

2. Que el funcionamiento de dicho organismo y la aplicación del citado cuerpo legal mostró diversas falencias, que dificultaban la eficacia de dicha protección y los procedimientos administrativos y judiciales establecidos.

3. Que entre las principales falencias se mencionaba:

- La existencia de áreas o materias excluidas.

- La insuficiente fuerza vinculante de las decisiones del SERNAC.

- La difícil armonización de las normas protectoras de la ley 19.496 con aspectos también vinculados al consumo, en el ámbito financiero.

- El carácter individual de sus procedimientos.

4. Que, con el objeto de reparar estas falencias se han dictado diversas leyes modificatorias destacando la 19.955 que amplió las materias sujetas a la protección de la ley, fortaleció las facultades del SERNAC en materia de acciones judiciales y creó un procedimiento especial para la tutela de los intereses colectivos o difusos y la 20.555 que extendió las atribuciones del servicio al ámbito financiero.

5. Que, sin perjuicio de estas enmiendas persisten diversas falencias, especialmente en cuanto a la eficacia del rol mediador del SERNAC, que muchos consumidores y usuarios ven como

insuficiente para cautelar sus derechos, lo que en el futuro debiera ser corregido otorgándole potestad sancionatoria reclamable ante los Tribunales, al modo de la Dirección del Trabajo.

6. Que aún con sus debilidades el procedimiento previsto ante el SERNAC brinda a los consumidores y usuarios una opción adicional y/o complementaria a la justicia.

7. Que, sin embargo, persiste la exclusión de algunas materias de gran significación para los usuarios. Una de ellas es la que dice relación con los contratos de arrendamiento de inmuebles por períodos extensos.

La ley 19.496 solo incluyó aquéllos en que el proveedor se obligue a suministrar al consumidor el uso o goce de un inmueble por periodos determinados, continuos o discontinuos, no superiores a tres meses siempre que lo sean amoblados y para fines de descanso o turismo.

8. Que la explicación para la omisión de otras formas y plazas de arrendamiento de inmuebles fue evitar que quedaran comprendidas en su ámbito materias que pudieran dar lugar a juicios de lato conocimiento en Tribunales. Se entiende, además, que sujetar a estos mecanismos todos los contratos de arrendamiento sería inviable por su número.

9. Que no todos los contratos de arrendamiento se encuentran en similares condiciones. Al respecto creemos, por ejemplo, que merecen ser abordados por las disposiciones de esta normativa aquéllos en que la parte arrendadora realiza habitualmente y de un modo remunerado este tipo de actividad, coma el caso del corretaje de propiedades.

En tal caso estamos exactamente ante la figura que la ley 19.496 quiere cautelar, vale decir aquélla que enfrenta a un comerciante o parte mercantil con un usuario o consumidor, buscando equilibrar las posiciones y posibilidades de defensa de ambas partes.

En este caso, además, el uso de la mediación y otros mecanismos de esta ley no obsta a perseguir judicialmente los derechos en caso del fracaso de tales instancias.

10. Que un caso reciente ocurrido en la ciudad de Punta Arenas ha demostrado esta grave omisión. En él, una inmobiliaria, actuando a modo de corredora de propiedades, dio en arrendamiento varios inmuebles de un conjunto llamado Teresa de Calcuta y conocido coma Villa Hindú a diversos vecinos. Transcurrido un tiempo se advirtió que aquéllos no disponían de recepción municipal lo que ha motivado a los arrendadores enormes dificultades, debiendo enfrentar, por ejemplo, el corte del suministro eléctrico.

Por lo anterior, los Senadores que suscriben vienen en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único. Incorpórese, en la letra c) del artículo 2° de la ley 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores, entre la expresión "turismo" y el punto y coma (;) que le sucede, lo siguiente:

"y *los actos o contratos del mismo carácter en que el proveedor sea un corredor de propiedades o ejerza actividades comerciales de la misma naturaleza, cualquiera sea el lapso de duración de aquéllos y las características del inmueble, siempre que se hayan entregado con fines habitacionales."*