Modifica el Código Civil con el objeto de proteger a los adultos mayores en la enajenación y gravamen de inmuebles de su propiedad, en los casos que indica

Boletín N°11460-18

I.- IDEAS GENERALES.

Nuestro país ha avanzado en calidad de vida en los último 30 años más que cualquier otro país de la región, teniendo al día de hoy la esperanza de vida más alta de Latinoamérica según la Organización Mundial de la Salud[1], lo que si bien nos habla del éxito que han tenido las políticas sanitarias en el país, también nos presenta nuevos desafíos.

Uno de estos desafíos consiste en adecuar nuestra legislación civil a esta nueva realidad. En este sentido, uno de los problemas que más aqueja a nuestros adultos mayores es la situación de abandono que viven muchos de ellos, lo que los convierte en potenciales víctimas de inescrupulosos, que buscando obtener ventajas económicas, se acercan a ellos para convencerlos de vender sus propiedades, muchas veces en condiciones desfavorables.

Esta situación se torna más grave cuando la propiedad raíz de que se trata constituye la única propiedad del adulto mayor, y además se trata de su residencia, ya que implica dejarlo totalmente despojado de protección.

Es por estas razones que consideramos indispensable proteger a nuestros adultos mayores, no impidiendo que vendan sus bienes raíces ni convirtiéndolos en incapaces, sino solo estableciendo un requisito previo de audiencia ante el juez de familia, para que sea este quien se asegure caso a caso que el adulto mayor entiende y presta su consentimiento en la enajenación o constitución de un gravamen sobre su propiedad, cuando esta sea su única propiedad o constituya su residencia.

II.- CONSIDERANDO.

1. Que actualmente en Chile 2.638.331 personas tienen más de 60 años, y 719.103 personas tiene más de 75 años.
2. Que es nuestro deber proteger a nuestros adultos mayores en todos los aspectos de su vida, lo que incluye la protección de su patrimonio.

[1] OMS, informe sobre el estado de la slud a nivel global, 2016.

3. Que asimismo es importante proteger al adulto mayor cuando se trata de vender o gravar su única propiedad o su residencia.

III.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

De acuerdo a lo indicado, el presente proyecto de ley agrega un nuevo inciso final al artículo 1801 del Código Civil, estableciendo que "*Tratándose de la venta de un bien raíz, si el vendedor tuviese setenta y cinco o más años de edad a la época de vender y dicho inmueble constituyese su única propiedad raíz o su única residencia, deberá éste manifestar su voluntad de celebrar tal contrato ante el juez de familia de su domicilio, quien deberá citar a una audiencia dentro del quinto día hábil de la solicitud presentada por las futuras partes del contrato, con el objeto de controlar que el vendedor manifiesta su consentimiento libremente e informado, no sujeto a presiones indebidas. En dicha audiencia deberán participar las futuras partes del contrato y los parientes del vendedor o promitente vendedor, que deberán ser debidamente citados. Misma regla se seguirá en caso de la promesa de venta y en la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre el inmueble*".

IV.- PROYECTO DE LEY.

Artículo Único: Incorpórese el siguiente inciso final al artículo 1801 del Código Civil, de acuerdo al siguiente texto:

"***Tratándose de la venta de un bien raíz, si el vendedor tuviese setenta y cinco o más años de edad a la época de vender y dicho inmueble constituyese su única propiedad raíz o su única residencia, deberá éste manifestar su voluntad de celebrar tal contrato ante el juez de familia de su domicilio, quien deberá citar a una audiencia dentro del quinto día hábil de la solicitud presentada por las futuras partes del contrato, con el objeto de controlar que el vendedor manifiesta su consentimiento libremente e informado, no sujeto a presiones indebidas. En dicha audiencia deberán participar las futuras partes del contrato y los parientes del vendedor o promitente vendedor, que deberán ser debidamente citados. Misma regla se seguirá en caso de la promesa de venta y en la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre el inmueble***"

MARÍA JOSÉ HOFFMANN OPAZO

DIPUTADA