Boletín N° 8.118-03

Proyecto de ley, iniciado en una Moción del Honorable Senador señor Navarro, que incorpora, en la ley N° 19.496, una norma de equidad que asegura la ineficacia de penas civiles estipuladas en los contratos preparatorios o de promesa en que el consumidor está afecto a un régimen de adhesión.

Una práctica común de las instituciones financieras a la hora de dar un crédito hipotecario, consiste en hacer firmar el contrato de promesa y luego verificar si el promitente comprador es sujeto de crédito o no. De este modo ocurre que una vez, suscrito el contrato, e! promitente comprador no es sujeto de crédito por no cumplir los requisitos que la institución exige, sin embargo de igual manera se continua con la ejecución del contrato, pues en él se establece como cláusula, que el deudor debe celebrar el contrato de compraventa. ¿Pero cómo celebrar la compraventa, si no se otorgó el crédito?

Es del caso que la empresa encargada de la venta de los inmuebles, no suscribe este tipo de contratos de promesa, de manera indiscriminada, sino sólo y exclusivamente con quienes reciben la pre-aprobación de un crédito hipotecario.

Luego de la pre-aprobación positiva y la suscripción del contrato de promesa de compra venta de inmuebles, y con la confianza de que el Banco aprobará el crédito hipotecario, es dable de que el banco determine que no es sujeto de crédito. Como consecuencias las personas quedan obligadas a cumplir un contrato de promesa que es imposible de cumplir sin financiamiento necesario y por otra parte quedan sin tener casa habitación.

Las consecuencias se traducen en que empiezan a correr los plazos para el cumplimiento del contrato, y la inminencia de que se hiciera efectiva la multa por incumplimiento de contrato de promesa suscrito, que normalmente asciende al 15% del valor TOTAL del departamento.

Creemos que casos como este revelan un abuso, pues la pre-aprobación de los créditos es un medio legítimo de proyección patrimonial que es un buen índice para determinar si una persona puede o no accederá un inmueble. Pero distinto es utilizar la pre-aprobación como un mecanismo base de multas contractuales. Aquí hay un sospechoso gatillo fácil para pre-aprobar, pactar multas en la letra chica de los contratos de promesa, y después sentarse a esperar que se desapruebe el crédito.

Más injusta es la situación con el consumidor si además, los bancos equiparan el monto de la multa contractual con el del ahorro previo.

Los contratos preparatorios deben estar sujetos al principio de la buena fe, es por ello que una persona no puede ser obligada a firmar una promesa antes de verificar sus datos financieros y en definitiva cumplir con los requisitos de la institución financiera. No puede estar obligado a hacerse responsable por un hecho de un tercero y que responde a su arbitrio.

Por lo anterior vengo en presentar el siguiente,

Artículo único: Agréguese al Artículo 16 de la Ley del Consumidor N° 19.496 la siguiente letra "h" nueva.

"h) Establezcan multas, intereses penales o cláusulas penales, en contratos preparatorios o contratos de promesa antes del que el consumidor tenga aprobado su crédito hipotecario o de consumo para financiar el contrato final o prometido"

ALEJANDRO NAVARRO BRAIN
SENADOR.