

El sueño de la casa propia:

# La reserva para la compraventa de una propiedad es vinculante para ambas partes

El incumplimiento de la promesa puede dar lugar al cobro de la multa establecida en el contrato, a la indemnización de perjuicios, o a la ejecución forzada de la obligación contractual.

Tomar la decisión de comprar una vivienda es uno de los grandes pasos que dan las familias cuando logran ahorrar el dinero y tener la solidez económica para ello.

Existen ciertos pasos lógicos en este mercado, como por ejemplo, adelantar una parte del valor de la propiedad a modo de reserva.

Así lo hizo Karol Otey, quien hace un tiempo contó a Línea Directa que había firmado un contrato de compraventa de una propiedad hacia dos años, pagando un pie 523,21 UF. Como las obras ni siquiera habían partido, solicitó a la empresa la devolución del adelanto, con el respectivo reajuste, y aunque le habían prometido reembolsarle el monto, aún no le contestaban.

Tras la gestión de esta sección, nos respondieron de la empresa que siempre habían estado en contacto con la clienta y le devolvieron su dinero.

Las promesas de compraventa son contratos jurídicamente válidos y vinculantes para las partes que suscriben, según aclara Sebastián Muñoz, gerente general de CFL Inmobiliaria. Cita lo publicado por el Sernac en la Circular Interpretativa sobre contratos preparatorios en el mercado inmobiliario, de 2023.

Añade que este instrumento establece las condiciones esenciales sobre las cuales operará eventualmente la compraventa, tales como la individualización del inmueble, el precio y la forma de pago. En términos generales, se trata de un contrato oneroso, donde el futuro comprador efectúa un abono como señal de seriedad de la oferta, y la inmobiliaria se compromete a mantener las condiciones pactadas por un tiempo determinado.

El dinero entregado tiene la finalidad de asegurar la unidad, suspendiendo su comercialización por un periodo determinado. "La responsabilidad es de ambas partes porque la inmobiliaria deja de ofertar esa propiedad ya prometida", asegura el experto.

Tanto en la reserva como en la promesa de compraventa, las partes asumen obligacio-

**CONDICIÓN**  
Si el contrato contempla expresamente que la obtención del crédito hipotecario es condición para concretar la compraventa —y se estipula la devolución del dinero en caso de no obtener financiamiento— dicha cláusula debe respetarse.

nes recíprocas. Si una de ellas no cumple se aplican las cláusulas de penalidad pactadas, que generalmente son multas.

## Para ambas partes

El incumplimiento de la promesa por cualquiera de las partes puede dar lugar al cobro de la multa establecida en el contrato, a la indemnización de perjuicios, o a la ejecución forzada de la obligación, explica.

■ **EL CLIENTE:** Si no obtiene financiamiento y el contrato establece esta situación como condición que de no cumplirse deja sin efecto el contrato, la inmobiliaria debe devolver el abono. De lo contrario, puede retener total o parcialmente el dinero, según lo establecido en el contrato.

■ **LA INMOBILIARIA:** Por no entregar en la fecha comprometida, debe restituir los montos percibidos, debidamente reajustados. En el caso de promesa de compraventa, la multa suele equivaler a un porcentaje del precio de venta.

A veces los compradores firman la promesa, sin tener asegurado el crédito que solicitaron a alguna institución financiera.

El experto afirma que si el contrato contempla expresamente que la obtención del crédito hipotecario es condición para concretar la compraventa —y se estipula la devolución del dinero en caso de no obtener financiamiento— dicha cláusula debe respetarse.

En ese caso, el cliente puede desistir y exigir la devolución de lo pagado. El principio de fuerza obligatoria del contrato establecido en el Código Civil y la normativa de protección al consumidor respaldan esta interpretación, sostiene Sebastián Muñoz.

En el Sernac aclaran que las acciones de firma de reservas o promesas —en la etapa preparatoria de la compraventa de una futura propiedad— los involucrados también es-

tán protegidos por la Ley del Consumidor.

Esto significa, entre otras cosas, que las empresas deben cumplir con los deberes de información previa a la celebración de los contratos de compraventa, como lo señala la ley. Además, está prohibido establecer cláusulas abusivas, informan en el Sernac.

## Multas y sanciones

En el Sernac detallan cuáles son las "cláusulas abusivas" que han detectado:

■ **MULTAS:** Imposición de multas al consumidor si no concreta la compra por razones no imputables a este.

■ **SANCIONES:** Falta de sanciones a las empresas por retrasos o incumplimientos.

■ **ACEPTACIÓN:** Exigencia de aceptación sin in-

formación suficiente sobre planos o especificaciones técnicas.

Uno de los principales temores para las personas consumidoras es iniciar el proceso de compra de un inmueble y no llegar a concretar la operación.

En el Sernac afirman que si un consumidor realiza un pago por la reserva de una vivienda y posteriormente no puede finalizar la compra por razones no imputables al propio consumidor —como el rechazo de un crédito hipotecario— tiene derecho a recuperar el dinero pagado, sin que se le apliquen penas o sanciones, mientras las inmobiliarias siguen teniendo la posibilidad de revender la propiedad sin pérdidas.

## Jurisprudencia

"Los tribunales de justicia han confirmado que es abusivo que las empresas se queden con todo el pie pagado por un contrato preliminar, si el negocio no se concreta por razones que no son culpa de la persona. Esto va en contra de lo que establece la Ley del Consumidor", aseguran.

En modalidades como las compras en verde, la Ley General de Urbanismo y Construcción también protege al consumidor mediante la obligación de las empresas de contratar pólizas de seguro, que garantizan la devolución de los montos pagados en caso de que el proyecto no se concrete.

Los consumidores que sientan vulnerados sus derechos pueden recurrir al Sernac para obtener orientación o presentar reclamos.

