

Fecha: 28-08-2023  
 Medio: El Mercurio  
 Supl.: El Mercurio - Cuerpo B  
 Tipo: Noticia general  
 Título: Sernac dicta circular que eleva protección a compradores de viviendas y expertos advierten efectos

Pág. : 12  
 Cm2: 666,0

Tiraje:  
 Lectoría:  
 Favorabilidad:  
 No Definida

MARCO GUTIÉRREZ V.

El Servicio Nacional del Consumidor (Sernac) dictó a fines de julio una circular interpretativa que apunta a que la Ley 19.496 sobre protección de derechos de los consumidores aplique en los contratos preparatorios que se suscriben en el mercado inmobiliario. En ese grupo están las reservas de inmuebles y las promesas de compraventa en blanco y verde, ligadas a viviendas que aún no parten sus obras o que están en ejecución.

El director nacional del Sernac, Andrés Herrera, explicó que la generación de esta circular responde al carácter masivo que tiene el mercado inmobiliario y por la relevancia que tiene la adquisición de una vivienda para las familias.

Abogados expertos en materia inmobiliaria destacaron la importancia de la circular y anticiparon un mayor equilibrio en la relación empresa-cliente. Incluso, se advierten consecuencias para los bancos financieras de inmobiliarias o constructoras que infrinjan los derechos de los compradores.

El Sernac señaló que las empresas deben respetar las directrices de la Ley del Consumidor, pues en caso contrario estas pueden ser objeto de acciones extrajudiciales o judiciales por parte de dicho servicio.

#### Casos donde aplica

El Sernac indicó que si un consumidor paga un monto por la reserva de una vivienda a una inmobiliaria y luego, por motivos justificados, no puede continuar con la adquisición de la propiedad, tiene derecho a recuperar ese dinero pagado.

Asimismo, la entidad dijo que las empresas no pueden establecer cláusulas que obliguen a los consumidores a firmar el contrato definitivo o a pagar una multa, pese a ocurrir circunstancias justificadas para no celebrar la compraventa. Esto ha sido corroborado por los propios tribunales de justicia, añadió.

También indicó que en el caso de las compras en verde la Ley General de Urbanismo y Construcción exige una póliza de se-

Alude a las reservas de inmuebles y a promesas de compraventa en blanco y verde:

# Sernac dicta circular que eleva protección a compradores de viviendas y expertos advierten efectos

Abogados especialistas en materias inmobiliarias anticipan un mayor equilibrio en la relación empresa-cliente. Incluso, ven consecuencias para los bancos financieras de constructoras que infrinjan los derechos de los compradores.



**Los desarrolladores de viviendas** deberían contar con una póliza de seguro que garantice al consumidor la recuperación del dinero pagado en el caso de que no se realice el proyecto.

guro a la compañía que garantice al consumidor la recuperación del dinero pagado en el caso de que no se realice el proyecto.

Andrés Herrera señaló que las circulares son obligatorias para los funcionarios del Sernac en sus labores de fiscalización y monitoreo de los mercados.

También indicó que "permiten entregar directrices, dar mayor transparencia y certezas a las

empresas respecto de la interpretación y criterios jurídicos que el Sernac tendrá frente a las infracciones a la ley de protección de los consumidores".

#### Visión de abogados

Rodrigo Andreucci, socio del estudio jurídico Andreucci & Torrejón, comentó que la circular del Sernac es "muy relevan-

te" para las ventas en blanco y en verde. "A pesar de que hoy no tiene funciones sancionatorias relevantes el Sernac, una demanda suya o un procedimiento sancionatorio puede provocar dos efectos. El primero es que un tribunal de justicia acoga el reclamo del Servicio o bien de los consumidores que demanden colectivamente". Añadió que si ello ocurre, además de invalidar

las cláusulas abusivas, puede disponer indemnizar a los reclamantes.

El segundo impacto —y delicado—, explicó Andreucci, es que "para el Pilar 2 de los Acuerdos de Basilea 3 de 2010, que son obligatorios para los bancos comerciales desde enero de 2023 por haber entrado en vigencia la Norma de Carácter General N° 461 de la Comisión para el Mer-



El director nacional del Sernac, **Andrés Herrera**.

cado Financiero, infringir los derechos del consumidor es un acto de violación de los derechos humanos. Si un banco está financiando un proyecto constructivo que viola los derechos humanos, el medio ambiente o el medio humano, ese banco, por el riesgo reputacional, debe aumentar la liquidez por los montos facilitados para esa obra".

Andreucci añadió que "si los hechos se reiteran, la norma 461 indica que el banco debe aplicar un plan de egresos de los gerentes que no previeron esta situación".

El abogado Diego Pereira-Fonfach, socio del estudio Kandora y Cía., sostuvo que la circular constituye un avance significativo, ya que torna más equitativa la relación contractual entre los consumidores y las inmobiliarias o constructoras. "Se imponen requisitos mínimos legales a los actos preparatorios —reserva o promesa de compraventa—, los cuales históricamente han supuesto una relación asimétrica entre las partes".

Pereira-Fonfach afirmó que, para las inmobiliarias, "la circular se constituye una verdadera guía a tener en consideración al momento de orientar la redacción de los contratos de reserva inmobiliaria o promesas de compraventa. Sin duda que es un llamado de atención a estas empresas, ya que la circular, además, establece directrices obligatorias para los funcionarios del Sernac a fin de generar fiscalizaciones efectivas".

No fue posible obtener declaraciones de la Cámara Chilena de la Construcción ni de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios para este artículo.