



Servicio Nacional del Consumidor

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

DICTAMEN INTERPRETATIVO SOBRE ACTOS JURÍDICOS Y/O CONTRATOS CELEBRADOS POR COMUNIDADES INMOBILIARIAS QUE RESUELVE SOLICITUD N° 15.433

RESOLUCIÓN EXENTA N° 533

SANTIAGO, 20 DE JULIO 2021

VISTO: Lo dispuesto en el DFL N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fijó texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; el DFL. N° 29, de 2004, del Ministerio de Hacienda, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo; la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores; la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el Decreto Supremo N° 90 de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que nombra a don Lucas Del Villar Montt en el cargo de Director Nacional del Servicio Nacional del Consumidor; y la Resolución N° 7 de 2019 de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Constitución Política de la República prescribe que el Estado está al servicio de las personas y que su finalidad es promover el bien común. Asimismo, garantiza a todas las personas el derecho a presentar peticiones a la autoridad sobre asuntos de interés público y privado.

2.- Que, la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de Consumidores, entrega la potestad al SERNAC de interpretar administrativamente la normativa de protección de los derechos de los consumidores que le corresponde vigilar.

3.- Que, en virtud de lo considerado previamente, si como en la especie hubiera motivos fundados, el SERNAC puede ejercer su potestad interpretativa en casos singulares, como manifestación específica de lo prescrito en la letra b) del inciso segundo del artículo 58 de la Ley N° 19.496.

4. La Solicitud de Interpretación Administrativa N° 15.433.

5.- Las facultades que le confiere la Ley al Director Nacional del SERNAC.

Servicio Nacional del Consumidor

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

RESUELVO:

1. APRUÉBASE el presente "Dictamen Interpretativo sobre actos jurídicos y/o contratos celebrados por comunidades inmobiliarias que resuelve Solicitud N° 15.433", que forma parte integrante de este acto administrativo y cuyo texto se transcribe a continuación.

DICTAMEN INTERPRETATIVO SOBRE ACTOS JURÍDICOS Y/O CONTRATOS CELEBRADOS POR COMUNIDADES INMOBILIARIAS QUE RESUELVE SOLICITUD N° 15.433

1. Antecedentes

El solicitante requiere la interpretación del artículo 1º números 1 y 2 de la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los consumidores (en adelante LPDC) que entrega definiciones de consumidor y proveedor, en relación con los artículos 2º y 2º bis del mismo cuerpo normativo.

Sostiene que existen empresas dedicadas al arriendo de máquinas de lavandería, cuyos contratos contienen cláusulas que no permiten a las Comunidades Inmobiliarias poner término anticipado al mismo sino luego de 5 años o más, y con renovación automática al finalizar el primer periodo. Señala, además, que en tales contratos se atentaría contra la libre competencia e impedirían a los consumidores comparar con otros servicios.

En este contexto, se solicita a este Servicio señalar si para el caso sería aplicable la norma relativa a los contratos de telecomunicaciones, referente al arriendo de equipos y portabilidad, de manera que se permita a las Comunidades Inmobiliarias, poner término a estos contratos por razones de servicio.

2. Interpretación Jurídica

En primer lugar, es preciso señalar que la facultad de poner término unilateral a un contrato de arrendamiento de máquinas de lavandería celebrado entre una Comunidad Inmobiliaria y una empresa del rubro específico consultado por el requirente, no es competencia de este Servicio, rigiéndose, por tanto, por las normas entre privados relativas al contrato de arrendamiento civil en conjunto con aquellas relativas a la Administración de los Condominios, esto es, según lo dispuesto por artículos 17 y siguientes de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Se llega a la conclusión anterior toda vez que el requirente no goza de la calidad de consumidor establecida en el artículo 1º de la LPDC. Lo anterior por dos razones: (i) en virtud de lo establecido por la LPDC, *consumidor* son las personas naturales o jurídicas que, en virtud de cualquier acto jurídico oneroso, adquieren, utilizan, o disfrutan, como destinatarios finales, bienes o servicios. En ningún caso podrán ser considerados consumidores los que de acuerdo al número siguiente deban entenderse como proveedores, y a su vez, entiende como *proveedores* las personas naturales o jurídicas, de carácter público o privado, que habitualmente desarrollen actividades de producción, fabricación, importación, construcción, distribución o comercialización de bienes o de prestación de servicios a consumidores, por las que se cobre precio

Servicio Nacional del Consumidor

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

o tarifa; y conforme a lo anterior, (ii) el solicitante tiene la calidad de proveedor en los términos establecidos por la propia LPDC, ello según la información registrada en el requerimiento, datos que coinciden con los publicados en la página web de la empresa de lavandería APPWASH¹.

Cabe destacar que, las Comunidades Inmobiliarias (que no es el caso en consulta) eventualmente podrían gozar de la calidad de consumidoras según lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N° 20.416 (Estatuto PYME), pero incluso en dicho caso, el rol de este Servicio queda excluido por expresa disposición de la referida ley y en consecuencia, no puede interferir en la actividad de las PYMES aún cuando sean consumidoras.

Ahora bien, y no obstante lo anterior, sólo para efectos de clarificar la solicitud del requirente, a pesar de no ser materia de competencia de este Servicio, en el caso concreto, la Ley N° 18.168 (General de Telecomunicaciones) establece su ámbito de aplicación en sus primeros artículos, definiendo telecomunicación en el artículo 1°, como "(...)toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos e informaciones de cualquier naturaleza, por línea física, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.". Por su parte, y en cuanto a la posibilidad de cambiar libremente de proveedores por razones de servicios, y en cuanto a la posibilidad de cambiar libremente de proveedores por razones de servicios, el artículo 2° de la misma norma prescribe, respecto del acceso libre e igualitario a las telecomunicaciones, que "(...)El espectro radioeléctrico es un bien nacional, cuyo dominio pertenece a la Nación toda. En consecuencia: a) ninguna persona natural o jurídica puede atribuirse o pretender el dominio de todo o una parte del espectro radioeléctrico, b) las concesiones que se otorguen a personas naturales o jurídicas son, por esencia, temporales y c) los beneficiados con una concesión podrán pagar al Estado el justiprecio por el uso y goce de la misma en conformidad a esta ley."

En consecuencia, de acuerdo con lo prescrito por las normas precitadas, no es posible aplicar de forma extensiva esta norma de Telecomunicaciones al arrendamiento de una cosa mueble, como máquinas de lavandería, cuyo objeto y función en nada se relacionan con las telecomunicaciones, en el sentido de la Ley N° 18.168.

3. Conclusión

En virtud de lo anteriormente analizado y de los antecedentes, el asunto consultado no cabe ser analizado a la luz del marco regulatorio de la LPDC, ni es tampoco pertinente la aplicación, por analogía, de la Ley N° 18.168 General de Telecomunicaciones, sino más bien de otras normas civiles generales y especiales ya referidas.

2. ACCESIBILIDAD. El texto original del "Dictamen Interpretativo sobre actos jurídicos y/o contratos celebrados por comunidades inmobiliarias que resuelve Solicitud N° 15.433" será archivado en la Oficina de Partes del Servicio Nacional del Consumidor y estará disponible al público en su página web.

¹ <https://www.appwash.cl/>, visitada por última vez el 15 de junio de 2021.

Servicio Nacional del Consumidor

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

3. ENTRADA EN VIGENCIA. La presente resolución exenta entrará en vigencia desde la total tramitación de este acto administrativo, en la página web del SERNAC.

4. REVOCACIÓN. De conformidad a lo previsto en el artículo 61 de la Ley N° 19.880 y en consideración a las circunstancias de oportunidad, mérito y conveniencia expuestos en este acto administrativo, déjase sin efecto a partir de la entrada en vigencia de este acto, cualquier guía anterior sobre la misma materia.

ANÓTESE, PUBLÍQUESE EN LA PÁGINA WEB DEL SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR Y ARCHÍVESE.

Lucas Ignacio
Del Villar Montt

Firmado digitalmente por
Lucas Ignacio Del Villar
Montt
Fecha: 2021.07.20 16:43:25
-04'00'

LUCAS DEL VILLAR MONTT
DIRECTOR NACIONAL
SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR

AGC/NPC/ILS

Distribución:

- Subdirección Nacional.
- Gabinete
- Subdirección Jurídica e Interpretación Administrativa.
- Subdirección de Consumo Financiero.
- Subdirección de Fiscalización.
- Subdirección de Procedimientos Voluntarios Colectivos.
- Subdirección de Estudios Económicos y Educación.
- Fiscalía Administrativa.
- Comunicaciones Estratégicas y Relacionamento Institucional
- Oficina de partes.