

**APRUEBA DICTAMEN INTERPRETATIVO
SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS
DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS
REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD, QUE
RESUELVE LA SOLICITUD N° 25.317.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 879

SANTIAGO, 18 DE NOVIEMBRE 2021

VISTO: Lo dispuesto en el DFL N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fijó el 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, el SERNAC, cuando hubieren motivos fundados como en la especie, 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° 25.317 de fecha 7 de junio de 2021.

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 denominado "Dictamen interpretativo sobre sobre la naturaleza jurídica de las disposiciones contenidas en los reglamentos de copropiedad, que resuelve la solicitud N° 25.317", que forma parte integrante de este acto administrativo y cuyo texto se transcribe a continuación.

DICTAMEN INTERPRETATIVO SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD, QUE RESUELVE LA SOLICITUD N° 25.317

I. Antecedentes

La solicitante requiere la interpretación de los artículos 3 b), 17, 24 y 28 letras b) y c) de la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores (en adelante LPDC).

En concreto, se ha requerido a este Servicio el pronunciamiento respecto de si el Reglamento de Copropiedad de la Comunidad Edificio Boulevard del Mar Torre I contiene cláusulas abusivas, específicamente en su artículo 8° transitorio, que dispondría una reserva de derechos en beneficio de la inmobiliaria a cargo del proyecto para modificar la publicidad de éste, contando con ocho años para cumplir lo ofrecido en forma sucesiva o secuencial.

Como contexto, refiere que la inmobiliaria ha incumplido con la ejecución completa del proyecto publicitado, que comprendería dos torres adicionales de edificios, áreas verdes y esparcimiento, así como un boulevard de locales comerciales. El incumplimiento alegado, según la requirente, se justificaría por la inmobiliaria atendida la existencia del artículo 8 transitorio ya indicado.

II. Interpretación Jurídica

Para efectuar la interpretación requerida, en primer lugar, es necesario verificar si la cláusula cuya abusividad se consulta se encuentra contenida en un contrato de adhesión, tal como lo exige el artículo 16 de la LPDC para su procedencia.

Con tal fin es menester recurrir al artículo 1438 del Código Civil, que dispone "Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa". De esta definición legal se desprende que el acuerdo de voluntades y la intención de crear obligaciones son requisitos esenciales de todo contrato y su ausencia daría cuenta de la existencia de una figura jurídica distinta.

Por su parte, según la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, el reglamento de copropiedad es un instrumento que tiene por objeto regular los derechos y obligaciones recíprocos entre los copropietarios, lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas por incumplimiento de obligaciones, las formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, entre muchos otros.

En relación con lo anterior y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 29 de la citada ley, el primer reglamento de copropiedad debe ser dictado por la

Servicio Nacional del Consumidor

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

persona natural o jurídica propietaria del condominio, en este caso, la inmobiliaria dueña del Edificio Boulevard del Mar Torre I. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 inciso final del Reglamento de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el administrador, dentro de los 30 días siguientes a la inscripción de la última de dichas enajenaciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, deberá convocar a asamblea extraordinaria **la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento de copropiedad.**

De las normas citadas se desprende que el primer reglamento de copropiedad, dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, no corresponde a un contrato, pues su carácter unilateral excluye el acuerdo de voluntades exigido por la ley para encontrarnos frente a tal instrumento. Más aún, de su carácter unilateral se desprende que el propietario del condominio no puede incorporar en el reglamento estipulaciones relativas a la relación de consumo existente entre éste y cada copropietario, y menos aún que impliquen una eventual renuncia de derechos, y de incorporarse, carecerán de todo efecto, atendido que los adquirentes no prestan su consentimiento respecto de ellas.

En segundo lugar, considerando lo anterior, conviene centrar el análisis requerido en la relación contractual existente entre la solicitante y el resto de los copropietarios con la inmobiliaria dueña del proyecto, esto es, en el contrato de compraventa celebrado entre aquellos, así como en los derechos y deberes que establece la LPDC respecto a la materia.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 inciso primero letras b) y e), el consumidor cuenta con el derecho básico a "una información veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos, su precio, condiciones de contratación y otras características relevantes de los mismos" y a "la reparación e indemnización adecuada y oportuna de todos los daños materiales y morales en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el proveedor". Asimismo, estos derechos deben ser complementados con lo establecido en el artículo 4 de la LPDC, que contempla el carácter de derechos irrenunciables anticipadamente para los consumidores.

Seguidamente, según la definición legal de publicidad contenida en el artículo 1 N° 4, se entienden incorporadas al contrato "las condiciones objetivas contenidas en la publicidad hasta el momento de celebrar el contrato. Son condiciones objetivas aquellas señaladas en el artículo 28". A su vez, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece una disposición homóloga en su artículo 18, conforme a la cual "Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa".

Por su parte, el artículo 28 de la misma ley, en sus letras b) y c) dispone que "Comete infracción a las disposiciones de esta ley el que, a sabiendas o debiendo saberlo y a través de cualquier tipo de mensaje publicitario induce a error o engaño respecto de: b) la idoneidad del bien o servicio para los fines que se pretende satisfacer y que haya sido atribuida en forma explícita por el anunciante; c) las características relevantes del bien o servicio destacadas por el anunciante o que deban ser proporcionadas de acuerdo a las normas de información comercial".

Por último, resulta relevante lo dispuesto por el artículo 12 de la LPDC que establece "todo proveedor de bienes o servicios estará obligado a respetar los



Servicio Nacional del Consumidor

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

términos, condiciones y modalidades conforme a las cuales se hubiere ofrecido o convenido con el consumidor la entrega del bien o la prestación del servicio”.

Así, de acuerdo con las normas citadas, los consumidores, al comprar una vivienda, tienen derecho a: i) el cumplimiento íntegro de lo estipulado en el contrato, por ejemplo, plazos de entrega, las características de la vivienda y del proyecto inmobiliario, así como las promociones, ofertas y los stocks informados; ii) recibir información veraz y oportuna, lo que implica que los proveedores no deben omitir ningún aspecto relevante, antes, durante y después de la compra; iii) conocer el precio final, con todos los cargos incluidos y legalmente justificados, y iv) reclamar y exigir las compensaciones que correspondan, cuando las inmobiliarias no cumplan la ley.

Siguiendo lo dicho anteriormente, en lo que dice relación con la publicidad, es necesario advertir que todo aquello prometido por la inmobiliaria en las piezas publicitarias, se entiende como incorporado al contrato de compraventa; por tanto, por ejemplo, si el proveedor promete determinados metros cuadrados, áreas verdes, sala de eventos, piscina, seguridad u otras características como el tamaño, o incluso determinada vista, es eso lo que el consumidor tiene derecho a recibir.

De esta forma, en el caso específico consultado por la requirente, los consumidores que adquirieron las viviendas de la Comunidad Edificio Boulevard del Mar Torre I tenían derecho a recibir información veraz y oportuna, esto es, de forma previa a la contratación, respecto de los plazos en que se ejecutarían las obras comprendidas en la publicidad del proyecto. Esto, no sólo de conformidad con lo establecido en las normas previamente citadas, sino que, en pleno cumplimiento del imperativo de la buena fe, que como principio general del derecho, obliga al proveedor a dar a conocer toda la información relevante del producto o servicio en la etapa precontractual, de modo tal cada consumidor pueda prestar su consentimiento de manera informada.

En suma, de existir incumplimiento a las obligaciones previamente referidas -lo que deberá determinarse por el tribunal competente-, los consumidores (copropietarios) tienen derecho a obtener una reparación integral del daño eventualmente causado.

Lo anterior, sin perjuicio de las eventuales cláusulas abusivas que pueda contener el contrato de compraventa suscrito entre la inmobiliaria y los copropietarios, las que deberán ser objeto de estudio por parte de la justicia, en los procedimientos para ello establecidos.

III. Conclusión

En virtud de lo anteriormente analizado, se concluye que el primer reglamento de copropiedad, dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, no es un contrato de adhesión y, por tanto, sus cláusulas no pueden declararse abusivas en virtud de lo dispuesto en la LPDC.

No obstante lo anterior, atendido el carácter y objetivo de los reglamentos de copropiedad, regulados en la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, éstos no deben contener estipulaciones relativas a la relación de consumo existente entre el proveedor y cada copropietario, y menos aún que impliquen una eventual renuncia de derechos. Así, de incorporarse disposiciones de tal tenor, carecerán de todo efecto, considerando especialmente que los adquirentes no prestan su consentimiento respecto de ellas, debido al carácter unilateral del primer reglamento.

Servicio Nacional del Consumidor

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

Ahora bien, atendida la relación de consumo existente entre los copropietarios y la inmobiliaria dueña del proyecto, el proveedor (la inmobiliaria) se encuentra obligado a informar veraz y oportunamente a los consumidores respecto de todos los aspectos relevantes del proyecto inmobiliario y a cumplir con todo lo comprometido en su publicidad, mientras que los consumidores tienen derecho a recibir tal información y al cumplimiento íntegro de lo convenido.

De existir incumplimiento a tales obligaciones -lo que deberá determinarse por el tribunal competente-, los consumidores (copropietarios) tienen derecho a obtener una reparación integral del daño eventualmente causado.

2. ACCESIBILIDAD. El texto original del "Dictamen interpretativo sobre la naturaleza jurídica de las disposiciones contenidas en los reglamentos de copropiedad, que resuelve la solicitud N° 25.317" será archivado en la Oficina de Partes del Servicio Nacional del Consumidor y estará disponible al público en su página web.

3. ENTRADA EN VIGENCIA. La presente resolución exenta entrará en vigencia desde la publicación 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: 2021.11.17
17:30:22 -03'00'

LUCAS DEL VILLAR MONTT
DIRECTOR NACIONAL
SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR

JTR/GGP/AGC

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.