

Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales  
Cámara de Diputados y Diputadas

# **Proyecto de Ley que modifica la LGUC para mejorar la protección del promitente comprador (Boletines N°16.793-14 y 15.084-14 refundidos)**

ANDRÉS HERRERA  
DIRECTOR NACIONAL SERNAC



## I. Datos de reclamos recibidos por el Servicio

Desde el 2019 al primer semestre del 2024, el Servicio ha recibido un total de **3790 reclamos por temáticas relacionadas con contratos de promesa de compraventa.**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
465	497	457	860	939	572	3790

# I. Datos de reclamos

Se destaca que el 93% de los reclamos se refieren a problemas de ejecución contractual, es decir, dicen relación con incumplimiento de las condiciones establecidas en dichos contratos, dificultades para ponerle término al contrato, retardos en la entrega, términos unilaterales de los contratos y cláusulas abusivas, entre otros.

MOTIVO LEGAL	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	PORCENTAJE
PROBLEMAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL	418	474	426	796	869	533	3516	92,77%
INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD	26	1	7	22	21	11	88	2,32%
INCUMPLIMIENTO RESPUESTA DEL PROVEEDOR	4	12	7	4	19	14	60	1,58%
GARANTÍA	1	1	3	16	20	3	44	1,16%
PROMOCIONES Y OFERTAS	7	4	6	10	3	3	33	0,87%
OTROS	9	5	8	24	7	8	49	1,29%

# I. Datos de reclamos

En cuanto a las respuestas de los proveedores a dichos reclamos, existe una alta tasa de no respuesta (40%), y las respuestas entregadas son en la mitad de los casos favorables (28%) y en la otra mitad desfavorables (27%) para los consumidores.

RESULTADOS	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	PORCENTAJE
PROVEEDOR NO RESPONDE	162	194	156	350	410	246	1518	40,05%
PROVEEDOR ACOGE	147	166	142	249	227	149	1080	28,50%
PROVEEDOR NO ACOGE	145	122	147	234	259	117	1024	27,02%
OTRO*	11	15	12	27	43	60	168	4,43%

(\*Proveedor informa caso no procede, antecedentes insuficientes para tramitar, respuesta favorable incumplida).

## II. Contenido del PdL

<b>Problemáticas que busca resolver el PdL (Boletín N°16.793)</b>	<b>Modificaciones introducidas por el PdL para resolverlas</b>
<p>El Boletín N°16.793 identifica las siguientes problemáticas en la aplicación práctica del artículo 138 bis de la LGUC:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En la mayoría de los casos no existe certeza sobre la fecha de celebración del contrato de compraventa definitivo.</li><li>- En atención a lo anterior, existen dificultades para hacer efectiva la garantía en favor del promitente comprador.</li><li>- Los mecanismos para exigir la devolución de los pagos son caros y lentos.</li><li>- Existencia de cláusulas abusivas en los contratos de promesa de compraventa.</li></ul>	<p>Introduce las siguientes modificaciones al artículo 138 bis de la LGUC:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se rebaja el estándar de exigibilidad de la garantía, en beneficio del promitente comprador.</li><li>- Se establece un plazo máximo de 3 años para otorgar la compraventa definitiva, el que puede ser prorrogado de mutuo acuerdo, quedando prohibidos los mandatos o cláusulas que faculden al promitente vendedor prorrogar dicho plazo en forma unilateral.</li><li>- Se establece un procedimiento más beneficioso para la persona consumidora, en casos de incumplimientos relacionados al artículo 138 bis (procedimiento sumario del Código de Procedimiento Civil (“CPC”), de competencia del juez de letras de la comuna del inmueble objeto de la promesa).</li></ul>

## II. Contenido del PdL

<b>Problemáticas que busca resolver el PdL (Boletín N°15.084-14)</b>	<b>Modificaciones introducidas por el PdL para resolverlas</b>
<p>El Boletín N°15.084-14 identifica que el inciso primero del artículo 138 bis de la LGUC tiene una <u>aplicación muy limitada a solo las promesas de compraventa de viviendas, locales comerciales y oficinas.</u></p>	<p>Modifica el inciso primero del artículo 138 bis de la LGUC, extendiendo su aplicación a <u>todo tipo de unidades vendibles</u> (viviendas, locales comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos u otra) y a <u>todo tipo de contratos que versen sobre inmuebles enajenables a futuro</u> (pactos de compra, contratos de reserva, contratos de promesa).</p>

### III. Comentarios al PdL

- La modificación que permite mantener la vigencia de la garantía y su exigibilidad, ya sea porque no se ha cumplido la obligación del proveedor, o bien porque existe imputabilidad en el actuar de dicha parte, esta constituye un gran avance en la protección de los promitentes compradores, ya que termina con la exigencia copulativa de ambos requisitos, circunstancia que permitía excusar al proveedor bajo la figura de “hecho de tercero”, esquivando así la noción de “incumplimiento” e “imputabilidad” de su actuar.
- La modificación que establece un plazo para la celebración del contrato definitivo también avanza en ese sentido, pues la regulación civil sobre el contrato de promesa es insuficiente frente a la disparidad de negociación en la estipulación de los contratos de adhesión, circunstancia que ha permitido a los proveedores promitentes compradores sujetar su cumplimiento a una condición indeterminada en relación a la época en que se pueda cumplir, dejando en total indefensión a los consumidores promitentes compradores.

### III. Comentarios al PdL

- Respecto de la modificación relativa al procedimiento para hacer exigible la garantía del promitente comprador, se hace presente que el estándar de celeridad del procedimiento sumario contemplado en el CPC puede resultar insuficiente, por lo que se sugiere hacer aplicable el procedimiento contemplado en la LPDC para aquellos casos en los que exista una relación de consumo.
- Por último, respecto de la ampliación del ámbito de aplicación del artículo 138 bis, estimamos que es del todo coherente con el espíritu de la norma y va en línea con la interpretación del Servicio respecto de la aplicación de la LPDC los contratos preparatorios suscritos en el marco de la adquisición de una vivienda (Circular Interpretativa del Servicio sobre contratos preparatorios en el mercado inmobiliario y Proyecto de Ley “SERNAC Te protege”).



**SERNAC**  
Servicio Nacional del Consumidor