

PREGUNTAS FRECUENTES

COVID-19 Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA O PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN CHILE

¿Es posible que, a raíz del Covid-19, las empresas invoquen el caso fortuito para el incumplimiento de las obligaciones pactadas?

Sí, siempre que se verifiquen los requisitos del caso fortuito o fuerza mayor que justifiquen la imposibilidad de cumplir con la obligación por parte de las empresas.

- 1- **Casos en que las empresas estén imposibilitadas de forma absoluta** para cumplir con los plazos estipulados anticipadamente, ya sea por:
 - a) Declaración de cuarentena en la comuna en que se desarrolla el proyecto de construcción,
 - b) Porque los trabajadores de la construcción sufrieron contagio de coronavirus o incluso por verse interrumpida la provisión de materiales por parte de los proveedores.

- 2- **Casos en que las empresas no se hayan visto afectadas por la emergencia sanitaria**, y por tanto, mantengan el deber de cumplir lo originalmente pactado. Es en ese entendido que no podrán excusarse en la pandemia para justificar un eventual incumplimiento. Por ello, resulta necesario atender a cada caso y analizar las circunstancias concretas que lo configuran.

En caso de que el consumidor se enfrente a la pérdida de su trabajo o al cierre de los negocios y actividades que se desarrollan en calidad de independiente, viéndose impedido de cumplir con las obligaciones inicialmente pactadas con la constructora o inmobiliaria, ¿se podría poner término al contrato con la empresa?

Dependerá de lo que se haya pactado en el contrato. Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que, tratándose de obligaciones de dinero, en principio éstas nunca involucran

un impedimento material o jurídico para el cumplimiento, puesto que el consumidor siempre podrá satisfacer la obligación.

No obstante, resulta conveniente comunicar esta situación a la empresa, a fin de reevaluar las condiciones del contrato y así adoptar medidas que reduzcan los efectos negativos del cumplimiento, dentro de las cuales pueden mencionarse la postergación o dilución de las cuotas del pie, la posposición de la firma de una escritura de compraventa o incluso la terminación de común acuerdo del contrato, extinguiendo las obligaciones pendientes.

¿Las ofertas informadas en la publicidad de una Inmobiliaria se pueden ver alteradas por la pandemia del Covid-19?

Lo que la inmobiliaria prometa en su publicidad se entiende incorporado al contrato de compraventa.

Así, por ejemplo, si se ofrecen determinados metros cuadrados, áreas verdes, salas de eventos, un tamaño o incluso una “vista” específica, ello pasa a ser parte del contrato y, por ende, debe ser cumplido por la inmobiliaria. Por ello, en la medida que la crisis sanitaria no influya directa ni gravemente en alguno de estos ofrecimientos o que no haya otros eventos que justifiquen la modificación del proyecto, la inmobiliaria estará obligada a respetar lo que se ofreció a cumplir, y por ello resulta esencial analizar las circunstancias de cada caso particular.

¿Los plazos de entrega de viviendas o de construcción se pueden ver alterados en virtud de la pandemia del Covid-19?

Esto dependerá de la situación particular y de los términos y condiciones de cada contrato.

Respecto de aquellas comunas en que se decretó cuarentena obligatoria, los proyectos de construcción quedaron paralizados, puesto que este sector quedó excluido de funcionamiento por parte de la autoridad. Esta paralización temporal de las obras muy probablemente repercutirá en los plazos pactados para la celebración de la compraventa y/o entrega de los inmuebles. En este caso, la inmobiliaria o constructora deudora, podría alegar justificadamente que le ha sido imposible cumplir en tiempo y forma la obligación asumida, en virtud de la decisión de la autoridad sanitaria.

Sin embargo, en aquellos casos en que se hayan adoptado medidas inmediatas para disminuir o enfrentar los efectos nocivos de la crisis sanitaria o en casos donde derechamente no se haya visto alterada la ejecución normal del contrato, sería razonable exigir que se cumpla con lo pactado. En todo caso, hacemos presente que el contrato

podría incluir cláusulas con requisitos adicionales de cuyo cumplimiento dependa la celebración de la compraventa y/o la entrega de los inmuebles u otras cláusulas que permitan a la inmobiliaria prorrogar los plazos pactados por otras causas.

¿Estoy impedido de alegar un incumplimiento de los plazos pactados si la empresa estipuló una cláusula en que excluyó su responsabilidad ante atrasos o incumplimientos?

Ello dependerá de los términos y condiciones de cada contrato. En términos generales, la Ley N°19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores consagra que los derechos básicos de los consumidores son irrenunciables anticipadamente. Todo consumidor tiene derecho a ser resarcido íntegramente de los daños materiales y morales sufridos ante un incumplimiento de su proveedor. Adicionalmente, una cláusula en que una empresa excluya anticipadamente su responsabilidad podría constituir una cláusula abusiva que atenta en contra de la buena fe susceptible de ser declarada nula judicialmente. Sin embargo, deberán revisarse en forma específica los términos en que fue planteada la exclusión para verificar que califica como una cláusula abusiva.

¿Las empresas podrían invocar como circunstancia eximente de responsabilidad al Covid-19 para justificar un incumplimiento en las terminaciones o definiciones estructurales de las viviendas que fueron ofrecidas?

El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones exige a la inmobiliaria que vende las unidades del proyecto y a ciertos profesionales involucrados en el proyecto responder en los siguientes términos:

- a) Por defectos en las terminaciones y acabados durante los primeros **3 años** desde la inscripción del inmueble a nombre del comprador;
- b) Por defectos estructurales, durante los primeros **10 años** desde la recepción definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales;
- c) Por defectos en las instalaciones, elementos constructivos u otros defectos del inmueble, durante los primeros **5 años** contados desde la recepción definitiva.

Si bien resulta complejo imaginar un escenario en donde los defectos en terminaciones o definiciones estructurales de una vivienda sean atribuibles directamente al Covid-19, aquello dependerá del caso concreto y de la prueba que la inmobiliaria o constructora ofrezca ante un potencial litigio.

¿Qué alternativa judicial sería la más conveniente en el evento de que la empresa no cumpla con la entrega o con la celebración del contrato prometido?

En caso de que el incumplimiento de los plazos se deba a motivos que escapen de las circunstancias extraordinarias del Covid-19 y siempre que no existan otras causas que eximan de responsabilidad a la empresa, sería viable accionar judicialmente solicitando que la empresa cumpla forzosamente con la obligación incumplida; exigiendo que se apliquen las eventuales sanciones pactadas anticipadamente en el contrato en caso de atraso; y que se indemnicen los perjuicios patrimoniales y morales sufridos a raíz del incumplimiento.

Lo anterior no obsta a que se invoquen las normas de la Ley N°19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores para sancionar infraccionalmente al proveedor por la transgresión de las normas y/o derechos básicos de los consumidores.

¿Qué alternativa sería recomendable adoptar en el marco de los contratos de promesa y/o de compraventa definitiva de inmuebles si la pandemia del Covid-19 se prolonga y torna más oneroso el cumplimiento de las obligaciones?

Sería recomendable que las partes destinaran esfuerzos conjuntos para mitigar las consecuencias irresistibles que podría generar la crisis sanitaria. Ante ello, la adaptación de los términos contractuales y los plazos pactados (ej. plazos de escrituración del contrato, etapas de construcción y/o entrega de productos) a las nuevas circunstancias, resulta esencial para mantener la estabilidad de la relación contractual y para evitar la ejecución de las posibles multas que hubieren sido pactadas, en contra la parte que se ha visto imposibilitada de cumplir. Incluso, en el extremo de no poder dar estricto cumplimiento a lo pactado, sería recomendable que las partes evalúen una suspensión del cumplimiento de las obligaciones pactadas o un posible término del contrato por mutuo acuerdo, y de esta forma, excluir la ejecución de las multas convenidas.