

ÍNDICE

Protección del consumidor inmobiliario en el derecho chileno

Autora: Macarena Díaz de Valdés

Editorial Thomson Reuters /2022

www.librotecnia.cl

	Página
Abreviaturas.....	VII
Normas legales utilizadas	XI
Prólogo.....	XV
Introducción.....	1

CAPÍTULO I

ESTUDIO PRELIMINAR DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA

1. Presentación del capítulo.....	9
2. La vivienda nueva como cosa vendida.....	10
2.1. Es un bien de producción masiva	10
2.2. Es un inmueble nuevo.....	11
2.3. Está destinado al uso habitacional.....	14
3. El comprador de una vivienda nueva.....	16
3.1. La expresión “destinatario final del bien o servicio”.....	17
3.2. Consumidor material y consumidor jurídico	19
4. El vendedor de viviendas nuevas	20
4.1. Empresas inmobiliarias y constructoras dedicadas a la venta de viviendas nuevas.....	22
4.2. Los Servicios de Vivienda y Urbanización.....	24

	Página
5. El perfeccionamiento del contrato por la adhesión del comprador.....	26
6. Financiamiento del precio para la adquisición de una vivienda.....	30
6.1. La adquisición de viviendas con subsidios del Estado.....	31
A) Programas de subsidio para la adquisición de viviendas.....	32
B) El fondo solidario de elección de vivienda.....	35
6.2. La adquisición de viviendas con financiamiento privado.....	41
A) Regulación del crédito hipotecario en la LPDC.....	43
B) Vinculación causal entre ambos contratos.....	47
7. Las ventas en verde.....	52
7.1. Ventas en verde, en blanco y en preventa.....	52
7.2. Itinerario contractual de la compra de una vivienda en verde.....	54
A) La oferta de compra, reserva, cierre de negocios y otros actos análogos.....	54
B) La promesa de compraventa de vivienda nueva.....	56
C) El contrato de compraventa o contrato definitivo.....	58
7.3. Garantía de restitución.....	59
8. Recapitulación.....	62

CAPÍTULO II

LA VENTA DE VIVIENDAS COMO OPERACIÓN DE CONSUMO

1. Presentación del capítulo.....	65
2. Aplicación de la LPDC a los contratos de venta de viviendas.....	66
2.1. Qué debe entenderse por “venta de viviendas”.....	67
2.2. Exclusión de litigios sobre calidad de la vivienda.....	76
3. Materias a las que resulta aplicable la LPDC.....	78
3.1. Cláusulas abusivas.....	78
A) Cláusulas que limitan la responsabilidad del proveedor.....	80

	Página
B) Cláusulas penales o multas en perjuicio del consumidor.....	85
C) Cláusulas que facultan al proveedor para modificar el contrato.....	87
D) Mandatos especiales y cobro de gastos operacionales.....	90
E) Prórrogas de competencia y cláusulas compromisorias	91
3.2. Incumplimiento de los términos, condiciones y modalidades en que se hubiere ofrecido o convenido la venta de vivienda	98
A) Términos, condiciones y modalidades ofrecidas.....	99
a. Publicidad del proyecto inmobiliario	99
b. Competencia para conocer del incumplimiento de las condiciones de publicidad	102
B) Términos, condiciones y modalidades convenidas.....	107
3.3. El retracto del consumidor.....	112
3.4. La responsabilidad infraccional del proveedor.....	116
4. El derecho a optar por el estatuto aplicable.....	122
4.1. Especialidad aparente de leyes sectoriales.....	123
4.2. Prevalencia relativa de la LGUC	125
A) Ambas normativas descansan en principios y fundamentos diferentes	125
B) Derecho de opción en materia de responsabilidad en la construcción.....	128
C) El principio pro consumidor.....	130
5. Concurrencia de daños y dualidad de procedimientos	132
5.1. La reparación integral del daño	132
5.2. La nulidad de cláusulas abusivas	135
A) Excepción o defensa en el procedimiento ejecutivo	136
B) Acción de nulidad en el procedimiento declarativo.....	138
6. Recapitulación.....	143

CAPÍTULO III

LA RESPONSABILIDAD POR VICIOS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA

1.	Presentación del capítulo.....	145
2.	La responsabilidad por fallas o defectos en la construcción	146
3.	Legitimación de la acción	150
3.1.	Legitimados activos	150
3.2.	Legitimados pasivos	155
	A) El propietario primer vendedor	156
	B) Otros sujetos que intervienen en la labor constructiva	159
	C) Evolución de la responsabilidad solidaridad a una concurrencia de obligaciones	161
4.	El hecho ilícito típico que causa el daño	165
4.1.	Estructura soportante del inmueble	168
4.2.	Elementos constructivos o de las instalaciones	171
4.3.	Elementos de terminaciones o de acabado de las obras.....	172
4.4.	Fallas o defectos no descritos	173
5.	Los daños o perjuicios que alega el demandante	174
5.1.	Extensión del daño indemnizable	175
5.2.	Forma de reparación del daño.....	177
5.3.	Causalidad y exoneración de responsabilidad	178
5.4.	Reserva del derecho de discutir sobre la cuantía de los perjuicios.....	180
6.	Los plazos contemplados en el artículo 18 de la LGUC	181
6.1.	El cómputo de los plazos del artículo 18 de la LGUC	182
6.2.	Argumentos a favor de los plazos entendidos como plazos de garantía	188
	A) El fundamento de la prescripción como institución.....	189
	B) Imprecisiones terminológicas del legislador.....	192
	C) Otras hipótesis de plazos de garantía	194
	D) Historia de la ley	195

	Página
7. Competencia y procedimiento aplicable	199
7.1. Juez de letras en lo civil y procedimiento sumario.....	200
7.2. Juez de letras en lo civil y procedimiento para la pro- tección del interés colectivo de los consumidores.....	203
A) Legitimación activa.....	206
B) Elección del procedimiento colectivo	211
C) Problemas derivados de la copropiedad forzosa	215
D) Indemnización del daño moral	219
E) Otras particularidades del procedimiento.....	223
7.3. Juez árbitro mixto y procedimiento especial	225
8. Recapitulación.....	227

CAPÍTULO IV

LA REGULACIÓN SUPLETORIA GENERAL

DEL CÓDIGO CIVIL

1. Presentación del capítulo.....	229
2. La responsabilidad por el edificio que perece o amenaza ruina.....	230
2.1. Legitimación de la acción.....	231
2.2. La ruina del edificio o su amenaza	232
2.3. Los vicios de la construcción.....	233
2.4. Naturaleza del plazo	236
3. Las acciones emanadas del incumplimiento contractual.....	238
3.1. La pretensión de cumplimiento	240
A) Cumplimiento imperfecto o parcial de la obli- gación.....	241
a. La reparación de la cosa comprada.....	242
b. La prestación de los servicios de posventa como uso normativo	244
c. Supuesto efecto interruptivo de la reparación	251
B) Incumplimiento total de la obligación.....	255

	Página
3.2. La resolución del contrato por incumplimiento.....	259
A) El incumplimiento resolutorio.....	260
B) El incumplimiento resolutorio en la venta de viviendas.....	262
a. Compraventa de vivienda nueva.....	262
b. Promesa de compraventa.....	265
3.3. La indemnización de perjuicios por incumplimiento	266
4. Regímenes especiales.....	268
4.1. Defectos de cabida o superficie.....	269
4.2. Vicios ocultos de la cosa.....	273
A) La gravedad del vicio en la vivienda adquirida.....	275
B) Vicios redhibitorios y fallas o defectos constructivos.....	276
C) Concurso de acciones.....	278
4.3. Lesión enorme	281
5. Hipótesis de acumulabilidad de acciones.....	284
5.1. Acumulabilidad de acciones en juicio sumario	285
5.2. Acumulabilidad de acciones en juicio ordinario	289
6. Recapitulación.....	294
Conclusiones.....	297
Bibliografía.....	307
Otros documentos citados	338
Jurisprudencia citada.....	339
CÓMO ACCEDER A ESTE LIBRO DIGITAL A TRAVÉS DE THOMSON REUTERS PROVIEW	349