

DESEMPOLVANDO EL *CÓDIGO CIVIL*.
ACERCA DE LA RESOLUCIÓN EXENTA
DEL SERNAC SOBRE LA INCORPORACIÓN
DE FECHAS DE ENTREGA DE PROYECTOS
INMOBILIARIOS EN COMUNICACIONES PREVIAS
A LA FIRMA DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

DUSTING OFF THE CIVIL CODE.
ABOUT SERNAC'S EXECUTIVE RESOLUTION
ON THE INCORPORATION OF DELIVERY DATES
OF REAL ESTATE PROJECTS IN COMMUNICATIONS
PRIOR TO THE SIGNING OF PURCHASE
AND SALE PROMISES.

Momberg, Rodrigo*
Morales, María Elisa**

213

RESUMEN

La resolución exenta n.º 277 del SERNAC, de 21 de abril de 2025, aborda la incorporación de fechas de entrega de proyectos inmobiliarios en las comunicaciones previas a la firma de promesas de compraventa. Este trabajo ofrece un análisis crítico del dictamen interpretativo, destacando tanto sus aciertos como sus ambigüedades conceptuales y limitaciones normativas. Se examina la naturaleza jurídica de las circulares y dictámenes emitidos por el SERNAC, su alcance normativo y efectos jurídicos limitados, así como las consecuencias contractuales del incumplimiento de promesas de compraventa. El análisis tam-

* Doctor en Derecho, Universidad de Utrecht, Países Bajos. Profesor titular de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Dirección postal: avenida Brasil 2950, segundo piso, Valparaíso, Región de Valparaíso. Correo electrónico: rodrigo.momberg@pucv.cl ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4774-4256>

** Doctora en Derecho, Universidad de Chile. Profesora de Derecho Civil y de Derecho y Procedimientos de Consumo del Instituto de Derecho Privado y Ciencias del Derecho de la Universidad Austral de Chile. Dirección postal: avenida Rector Eduardo Morales Miranda 23, Valdivia, Región de Los Ríos. Correo electrónico: maria.morales@uach.cl ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1200-7253>

Los autores agradecen a Diego Nichi por su colaboración en este trabajo.

bién considera el papel del derecho común y, en particular, la aplicación del art. 1554 del *CC* en promesas sujetas a condiciones indeterminadas. Se concluye que, si bien el dictamen refuerza ciertos elementos valiosos del sistema de protección al consumidor, el Servicio ha desaprovechado una oportunidad relevante para precisar, con mayor claridad y rigor técnico, el alcance de las obligaciones de los proveedores inmobiliarios.

PALABRAS CLAVE: *contra proferentem*; promesa de compraventa; condición indeterminada; facultades del SERNAC

ABSTRACT

Sernac's Executive Resolution No. 277, issued on April 21, 2025, addresses the inclusion of delivery dates for real estate projects in communications prior to the signing of preliminary sales agreements. This article offers a critical analysis of the interpretative ruling, highlighting both its strengths and its conceptual ambiguities and normative limitations. It examines the legal nature of SERNAC's circulars and rulings, their limited normative scope and legal effects, as well as the contractual consequences of breaching preliminary real estate agreements. The discussion also considers the role of Chilean civil law and, in particular, the application of Article 1554 of the *Civil Code* in promises subject to indeterminate conditions. The article concludes that, although the ruling reinforces certain valuable consumer protection elements, Sernac has missed a meaningful opportunity to clarify –more precisely and with greater technical rigour– the scope of real estate suppliers' obligations.

KEYWORDS: *contra proferentem*; preliminary sales agreement; indeterminate condition; SERNAC's powers

INTRODUCCIÓN

Haciendo uso de sus limitadas –según se explica más adelante– facultades interpretativas, el SERNAC dictó la resolución exenta n.º 277 de 21 de abril de 2025, que aprueba dictamen interpretativo sobre la incorporación de fechas de entrega de proyectos inmobiliarios en comunicaciones previas a la firma de promesas de compraventa¹. Desde ya, cabe advertir que el título de dicha resolución resulta equívoco porque no se limita a tratar la incorporación formal de fechas en los contratos de promesa, sino que se refiere, en lo sustancial, al cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por los proveedores inmobiliarios frente a los consumidores. Esta resolución ha generado controversia entre los

¹ SERNAC (2025).

actores del mercado inmobiliario, quienes la han calificado como un “remezón” a las inmobiliarias², señalando que afecta el flujo de caja de los proyectos y podría generar un efecto dominó al disuadir a otros compradores y complicar su financiamiento³.

Sobre la aplicación de la LPC⁴ al sector inmobiliario, cabe tener presente que en 2004 se amplió su ámbito de aplicación para incluir los contratos de compraventa de viviendas celebrados por constructoras, inmobiliarias y organismos públicos, con la única excepción de las normas de calidad reguladas en la LGUC⁵. Además, la jurisprudencia⁶ y la doctrina⁷ han confirmado que la LPC se aplica, también, a los contratos preparatorios de compraventa, como las promesas celebradas entre inmobiliarias y consumidores.

A título ejemplar, en el caso SERNAC con Constructora Santa Beatriz, los tribunales descartaron la defensa del proveedor orientada a excluir estos contratos del ámbito de la LPC, estableciendo que las promesas celebradas entre una inmobiliaria y un consumidor forman parte del proceso contractual en virtud del cual se estructura la adquisición del inmueble, y que, por lo tanto, deben ser comprendidas dentro del marco protector de la referida ley. Tal como lo destaca la doctrina, este resultado se sostiene tanto en el análisis subjetivo como objetivo de aplicabilidad de la ley⁸. Por una parte, el promitente vendedor califica como proveedor organizado en forma de empresa, y el promitente comprador, generalmente una persona natural, actúa como destinatario final. Por otra parte, la promesa de compraventa constituye una relación de consumo, aun cuando en esa etapa el consumidor solo adquiera un crédito y no la propiedad misma del bien. Desde esta perspectiva, la figura del “consumidor potencial”, reconocida por la doctrina y la jurisprudencia, refuerza la aplicabilidad de la LPC a los contratos preparatorios, en especial cuando el proveedor incurre en prácticas abusivas antes de la celebración del contrato definitivo.

I. SOBRE LA NATURALEZA Y EFECTOS DE LOS “DICTÁMENES” Y “CIRCULARES” DEL SERNAC

Antes de analizar los efectos jurídicos de los dictámenes y circulares emitidos por el SERNAC, resulta necesario precisar su naturaleza como actos administrativos. Esta caracterización permite entender su alcance, fuerza obligatoria y

² TRONCOSO (2025).

³ SAN MARTÍN (2025).

⁴ Ley n.º 19496, de 1997.

⁵ Ley n.º 19472, de 1996.

⁶ Véase Servicio Nacional del Consumidor con Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A. (2014); Servicio Nacional del Consumidor con Constructora Santa Beatriz (2019), entre otras.

⁷ MORALES y NICHÍ (2021).

⁸ *Op. cit.*, pp. 182-187.

función dentro del ordenamiento jurídico, especialmente en lo que respecta a la interpretación administrativa de la normativa de protección al consumidor.

Según lo dispone el art. 3 inciso segundo de la Ley n.º 19880⁹

“[...] se entenderá por acto administrativo las decisiones formales que emitan los órganos de la Administración del Estado en las cuales se contienen declaraciones de voluntad, realizadas en el ejercicio de una potestad pública”,

agregando en su inciso tercero: “los actos administrativos tomarán la forma de decretos supremos y resoluciones”. Lo anterior se complementa con el inciso sexto del citado artículo que refiere:

“constituyen, también, actos administrativos los dictámenes o declaraciones de juicio, constancia o conocimiento que realicen los órganos de la Administración en el ejercicio de sus competencias”.

Se ha dicho que una lectura coherente de los arts. 45 y 48 de la Ley n.º 19880 permite distinguir entre actos administrativos con efectos individuales y aquellos que tienen alcance general, al incidir sobre un número indefinido de personas¹⁰. Luego, en el marco amplio de los actos administrativos se incluyen, también, los reglamentos, los cuales tienen carácter general y regulan materias específicas. Estas normas, dictadas por órganos de la Administración del Estado, buscan desarrollar o precisar el contenido de las leyes y poseen fuerza obligatoria tanto para los órganos públicos como para los funcionarios y la ciudadanía en general. Asimismo, existen las circulares o instrucciones, entendidas en sentido estricto, que corresponden a directrices emitidas por las jefaturas de servicio en ejercicio de su potestad jerárquica o de dirección. Estas se enmarcan dentro de los márgenes de discrecionalidad que el ordenamiento jurídico les confiere y tienen por finalidad asegurar el adecuado funcionamiento de la institución. Su aplicación se orienta a los funcionarios subordinados, quienes deben seguir dichas instrucciones en virtud de la estructura jerárquica del servicio.

Por su parte, el mismo SERNAC ha definido a las circulares interpretativas como:

“instrumentos mediante los cuales el servicio ejerce la facultad legal de interpretar las normas (leyes, decretos, reglamentos u otros) sobre protección de los derechos de las y los consumidores”¹¹;

⁹ Ley n.º 19880, de 2003.

¹⁰ Por todos: DELGADO (2018), pp. 341-348.

¹¹ SERNAC, circulares interpretativas.

y a los dictámenes como

“resoluciones exentas, firmada por el Director Nacional, mediante las cuales el Sernac da respuesta a una solicitud de interpretación de la normativa de consumo, ingresada por un particular y cuyo alcance es determinado al caso concreto”¹².

En síntesis, en cuanto a su naturaleza jurídica, tanto las circulares como los dictámenes del SERNAC se configuran como actos administrativos en los términos establecidos por la Ley n.º 19880. Las primeras corresponden a instrucciones emitidas por la jefatura del servicio en ejercicio de su potestad jerárquica, destinadas a orientar la actuación de los funcionarios del organismo y, por tanto, su aplicación se limita al ámbito interno del Servicio. En cambio, los dictámenes –resoluciones exentas firmadas por el director nacional– constituyen declaraciones de juicio que responden a solicitudes concretas de interpretación normativa formuladas por particulares. Si bien se emiten en ejercicio de una potestad pública y dentro del ámbito de competencia del Servicio, su alcance es particular y no tienen efectos vinculantes generales, lo que los distingue de los reglamentos y otras normas de carácter general dictadas por órganos administrativos con potestad normativa.

Una segunda cuestión se refiere a los efectos de estos actos administrativos que emite el SERNAC. De acuerdo con la letra b) del inciso segundo del art. 58 de la LPC, norma que regula las funciones del SERNAC, los actos administrativos del Servicio que tengan por objetivo interpretar la ley, son solo vinculantes para sus funcionarios. La citada disposición establece:

“El Servicio Nacional del Consumidor deberá velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley y demás normas que digan relación con el consumidor, difundir los derechos y deberes del consumidor y realizar acciones de información y educación del consumidor.

Corresponderán especialmente al Servicio Nacional del Consumidor las siguientes funciones:

b) Interpretar administrativamente la normativa de protección de los derechos de los consumidores que le corresponde vigilar. Dichas interpretaciones sólo serán obligatorias para los funcionarios del Servicio”.

Si bien el SERNAC tiene dentro de sus funciones específicas la interpretación administrativa de la normativa protectora, el producto de esta interpretación nunca es una norma de aplicación general, ya que como dice la ley, sus efectos son estrictamente internos: las interpretaciones emitidas por el Servicio solo tienen carácter vinculante para sus propios funcionarios.

¹² SERNAC, dictámenes interpretativos.

Pese a esta limitación, tales actos interpretativos permiten conocer el enfoque institucional del Servicio y anticipar su postura ante eventuales litigios, lo que tiene el potencial de incidir en la conducta de los proveedores y en las decisiones estratégicas de otros actores del sistema jurídico.

Haciendo uso de esta facultad el Servicio ha dictado treinta y nueve circulares interpretativas y setenta y seis dictámenes sobre diversas materias¹³. Entre otros: consumo sostenible, servicio de transporte aéreo de pasajeros, garantía legal, mercado inmobiliario, datos personales, cláusulas abusivas, etcétera.

En definitiva, el dictamen que se comenta, tiene un alcance doblemente limitado en cuanto acto administrativo: solo se aplica al caso concreto, sin que pueda otorgársele una interpretación extensiva a otros contratos preparatorios celebrados por consumidores (por ejemplo, aquellos referidos al sector automotriz); y solo es vinculante para los funcionarios del mismo SERNAC, sin que genere deber u obligación alguna para los proveedores como tampoco la necesidad que los tribunales acojan la interpretación que en ella se contiene.

II. EL CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN

Explicadas estas cuestiones previas, a continuación, se efectúa un análisis de las principales cuestiones que trata la resolución que se comenta.

218

Primero, su ámbito de aplicación se circunscribe a los

“contratos de promesa de compraventa de inmuebles en etapa de ‘venta en blanco’ o ‘venta en verde’, cuya particularidad es que dichas promesas se celebran bajo una condición suspensiva indeterminada, consistente en la aprobación de la Recepción Definitiva de Obras por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM)”¹⁴.

Segundo, la cuestión que pretende resolver son las hipótesis de procedencia y oportunidad de la restitución del dinero entregado “en garantía” por el consumidor al proveedor inmobiliario en los casos en que existe retraso o imposibilidad sobrevenida de obtener la mencionada recepción definitiva de obras.

Tercero, se refiere al valor de las declaraciones del proveedor inmobiliario, tanto en la etapa previa a la celebración del contrato de promesa como con posterioridad a ella, en especial, cuando se refieren a la fecha de entrega del inmueble que se ha prometido vender. Asimismo, se hace cargo del análisis del caso en que “el plazo señalado por la inmobiliaria no sea considerado válido y prevalezca la condición suspensiva (obtención del certificado de recepción definitiva de obra)”.

El dictamen, luego de analizar la legislación aplicable (LGUC, LPC y CC), realiza una serie de distinciones, arribando a dos conclusiones:

¹³ Según información disponible en la página web del SERNAC [fecha de consulta: 22 de mayo de 2025].

¹⁴ SERNAC (2025), p. 3.

- 1) “De conformidad con los antecedentes y disposiciones analizadas, el Sernac interpreta que las comunicaciones entre las partes, tanto previas como posteriores a la promesa de compraventa de inmuebles en blanco o verde, *generan obligaciones vinculantes para el proveedor inmobiliario*. Esta interpretación armónica de la LGUC y la LPDC, que en sus artículos 1 N° 4, 3 letra b), 12, 23 y 28 letra c) establece un marco de protección al consumidor basado en el deber de información veraz, profesionalidad y prohibición de publicidad engañosa, reafirma el principio de integración publicitaria (artículo 1 N° 4 de la LPC y artículo 18 inciso 8° de la LGUC), respaldada además por el artículo 2 ter de la LPC que consagra el principio pro-consumidor”¹⁵ y
- 2) “En consecuencia, el incumplimiento de las fechas de entrega comunicadas por las inmobiliarias, independientemente de la obtención de la recepción final de obras, *constituye un incumplimiento contractual que habilita al consumidor a ejercer sus derechos*. Estos incluyen la ejecución de la póliza de garantía (artículo 138 bis LGUC), la restitución de pagos y la indemnización por los perjuicios sufridos (artículo 3 letra e) LPC). En ausencia de plazos específicos y ante retrasos por factores externos, el consumidor conserva el derecho a la información (artículo 3 letra b) LPC). Además, si el retraso administrativo es atribuible a negligencia de la inmobiliaria, se activan la obligación de respetar los términos y condiciones del contrato (artículos 12), el deber de profesionalidad (artículo 23 LPC) y la responsabilidad infraccional (artículo 24 LPC)”¹⁶.

III. EL VERDADERO PROBLEMA

En vista del contenido principal del dictamen, cabe preguntarse: ¿cuál es el verdadero problema que el SERNAC pretende abordar? En realidad, se trata de determinar los derechos que tiene el consumidor cuando la referida aprobación –recepción definitiva– se dilata excesivamente en el tiempo o, peor aún, es denegada por el órgano administrativo correspondiente.

Al respecto, debe recordarse que el art. 138 bis de la LGUC dispone que para el caso de contratos de promesa sobre inmuebles que no cuenten con recepción definitiva, en que se haya pagado por adelantado todo o parte del precio, el promitente vendedor deberá:

“caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador [...] para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor”.

¹⁵ Destacado en el original.

¹⁶ Destacado en el original

¿Cómo resuelve esta cuestión el dictamen? El SERNAC entiende que siempre habría incumplimiento contractual por parte de la inmobiliaria, si el inmueble no se entrega en la fecha determinada (o determinable) establecida en la promesa. Ello merece una serie de precisiones normativas y conceptuales que se explican a continuación.

IV. LOS ACIERTOS DEL DICTAMEN. LA INTEGRACIÓN PUBLICITARIA DEL CONTRATO

Uno de los aspectos más relevantes y acertados del dictamen contenido en la resolución exenta n.º 277 del SERNAC es su afirmación categórica respecto del valor jurídico de las comunicaciones previas emitidas por las inmobiliarias a los consumidores, en particular con relación a las fechas de entrega de los inmuebles ofrecidos. El Servicio sostiene que estas comunicaciones –ya se efectúen a través de publicidad impresa, digital, correos electrónicos o mensajes directos– forman parte del contenido obligacional del contrato, incluso cuando no hayan sido expresamente reiteradas en la promesa de compraventa.

220

Desde una perspectiva normativa, esta interpretación se encuentra respaldada por el art. 1 n.º 4 de la LPC, que define la publicidad como toda comunicación que informa y motiva a contratar, estableciendo que las condiciones objetivas contenidas en ella “se entienden incorporadas al contrato hasta el momento de celebrarlo”¹⁷. Del mismo modo, el art. 18, inciso 8.º de la LGUC dispone que las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Ambas disposiciones no solo legitiman la tesis sostenida por el Servicio, sino que otorgan una base normativa suficiente para entender que la publicidad inmobiliaria –cuando contiene elementos específicos y objetivos como fechas de entrega– puede generar efectos jurídicos vinculantes para el proveedor.

En este contexto, el dictamen acierta al aplicar el principio de integración publicitaria como mecanismo para proteger la confianza legítima del consumidor¹⁸. El reconocimiento de que las comunicaciones publicitarias generan expectativas razonables y que su incumplimiento constituye infracción contractual, representa un avance relevante en la doctrina administrativa del SERNAC, y permite reforzar la coherencia sistemática del régimen de protección del consumidor inmobiliario.

Además, el dictamen destaca de manera correcta que esta integración publicitaria no es simplemente declarativa, sino que obliga al proveedor a cumplir las condiciones ofrecidas. Esto resulta de especial importancia en contextos de asimetría de información, donde el consumidor toma decisiones económicas relevantes con base exclusiva en lo informado por el proveedor.

¹⁷ Un comentario sobre esta disposición se puede leer en: DE LA MAZA (2024).

¹⁸ DE LA MAZA (2019), p. 59.

V. EL OLVIDADO *CÓDIGO CIVIL*
Y LA REGLA *CONTRA PROFERENTEM*

A pesar de que el dictamen hace algunas referencias al derecho civil, su fundamentación está basada en la normativa sectorial. Ello no es algo en sí mismo reprochable, al contrario, es evidente que, debido a su naturaleza especial, la legislación de consumo se aplica con preferencia al derecho común. El problema es que, precisamente en la materia que el dictamen pretende regular, el derecho común tiene mucho que decir.

Lo primero que cabe recordar es que, en el sistema jurídico chileno, el *CC* cumple la función de derecho común, en cuanto cuerpo normativo de aplicación supletoria y de referencia general frente a vacíos normativos o lagunas legales. Aunque el derecho civil se encuentra hoy disperso entre el propio *Código* y diversas leyes especiales, es este el que, por su vocación de generalidad y estructura sistemática, ha sido tradicionalmente entendido por la doctrina como el ordenamiento llamado a dotar de unidad y coherencia al sistema jurídico¹⁹.

Por otro lado, la expresión “derecho común”, cuando se vincula con el *CC*, alude no solo a su función sistematizadora del derecho privado, sino, también –y en especial–, a su carácter supletorio frente a regímenes especiales, como ocurre con la LPC. Esta cualidad supletoria se encuentra consagrada en el art. 4.º del propio *Código*, que dispone que

“las disposiciones contenidas en los Códigos de Comercio, de Minería, del Ejército y Armada, y demás especiales, se aplicarán con preferencia a las de este Código”.

Esta regla confirma que el *CC* actúa de manera subsidiaria, operando como un marco de referencia general que se activa en ausencia de regulación especial aplicable. En tal sentido, constituye un fundamento estructural del ordenamiento jurídico chileno, dotado de una vocación de generalidad que lo convierte en fuente normativa complementaria en múltiples ámbitos, incluso en aquellos regidos por legislaciones sectoriales como, por ejemplo, la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Esto es precisamente lo que ocurre con el contrato de promesa, respecto del cual, ante la falta de disposiciones específicas en la legislación especial, corresponde reconducirse al régimen general del *CC*.

Como es sabido, dicho contrato encuentra su principal regulación en el art. 1554 del *CC*, norma que establece:

“la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1ª. Que la promesa conste por escrito; 2ª. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes decla-

¹⁹ MEJÍAS (2018), pp. 627-629.

ran ineficaces; 3^a. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4^a. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.

Concurriendo estos requisitos, añade la norma: “habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente”, es decir, nace una obligación de hacer: celebrar el contrato prometido al cumplimiento del plazo o condición.

En el marco del análisis de promesas de compraventa sujetas a condiciones o plazos, cabe distinguir diversas hipótesis que producen, a su vez, diversos efectos jurídicos.

En primer lugar, cuando la celebración del contrato prometido se encuentra sujeta a un plazo –entendido, conforme al art. 1494 del *CC*, como la época fijada para el cumplimiento de la obligación– el vencimiento del plazo tiene como efecto el nacimiento de dicha obligación y habilita a cualquiera de las partes para exigir su cumplimiento. Si alguna de ellas no concurre a la celebración del contrato prometido en el tiempo establecido, se configura un incumplimiento del contrato de promesa.

Una segunda posibilidad es que la promesa se haya celebrado bajo una condición suspensiva determinada, esto es, una condición cuya ocurrencia se espera dentro de un plazo específico. Si dicha condición no se verifica en el tiempo estipulado, se entiende fallida y, en consecuencia, las partes no se encuentran obligadas a celebrar el contrato prometido, esto por aplicación del art. 1482 del *CC*. No se produce, en tal caso, un incumplimiento imputable, salvo que alguna de las partes haya contribuido a que la condición falle, en cuyo caso podrían activarse los remedios contractuales que correspondan²⁰.

Más compleja resulta la hipótesis de una condición suspensiva indeterminada, esto es, aquella en que no se ha fijado plazo alguno para el cumplimiento del hecho futuro e incierto del cual depende la celebración del contrato definitivo. En estos casos, se plantea el riesgo de que la condición quede pendiente de manera indefinida, generando un estado de incertidumbre contractual prolongado.

Al respecto Arturo Alessandri Rodríguez ha dicho:

“la condición fija la época del contrato si es de tal naturaleza que solo pueda ocurrir dentro de cierto espacio de tiempo, porque lo que quiere ese artículo, es que la promesa contenga una condición que determine, más o menos, el tiempo en que se celebrará el contrato prometido, rechazando la idea de una condición indeterminada, en cuanto a la época en que puede ocurrir”²¹.

Agrega este autor:

“si la condición es indeterminada en cuanto al tiempo en que debe ocurrir, si no fija época para la celebración del contrato, no se ha cumplido con la

²⁰ Inciso segundo del art. 1481 del *CC*.

²¹ ALESSANDRI (2003), p. 871.

exigencia legal del número 3° del artículo 1554 y la promesa es nula, aunque contenga una condición”²².

Esta postura doctrinaria no parece ser la correcta por dos razones: en primer lugar, porque el art. 1562 del *CC*—aplicable al caso— ordena preferir una interpretación que produzca efectos a una que no los produzca; en segundo lugar, porque, si bien el *Código* no regula expresamente el asunto, la doctrina nacional ha entregado alternativas de interpretación que se hacen cargo del problema, proponiendo distintas hipótesis que permiten entender que una condición indeterminada sí cumple con el requisito del n.º 3 del art. 1554. Mediante ellas, es sostenible otorgar efecto útil a la cláusula que sujeta la celebración del contrato prometido a una condición indeterminada.

Además, tratándose de una cláusula predisuelta ambigua, existe una solución expresa tanto en el *CC* como en la LPC, según se explica más adelante.

Para comprender las diferentes soluciones, el punto de partida es el siguiente: el art. 1554 n.º 3 del *CC* exige, para la validez de la promesa, que esta “contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato”. Esta disposición no distingue entre condiciones determinadas o indeterminadas y, conforme al principio hermenéutico según el cual “donde la ley no distingue, no le es lícito al intérprete hacerlo”, no corresponde exigir que la condición sea determinada. Cuestión distinta es que la condición —sea o no determinada— permita establecer con suficiencia la época de celebración del contrato, lo que puede cumplirse, incluso, en el caso de condiciones indeterminadas. En este sentido, como se anticipó, la doctrina nacional ha desarrollado distintas interpretaciones sobre el plazo dentro del cual puede cumplirse una condición indeterminada. Es en estos supuestos donde adquiere especial relevancia la *interpretatio contra proferentem* o *contra stipulatorem*, por tratarse de una ambigüedad contractual en una cláusula redactada por una de las partes.

La posición mayoritaria sostiene que el plazo dentro del cual puede cumplirse una condición indeterminada es de diez años, equiparándolo al plazo máximo de prescripción establecido por el *CC*. Este entendimiento se justifica tanto por la aplicación analógica del art. 962 n.º 3, como por la evolución histórica del plazo general en materia de prescripción: en un principio de treinta años, luego reducido a quince y, finalmente, fijado en diez años. Así lo han sostenido destacados civilistas como Daniel Peñailillo²³, René Abeliuk²⁴ y René Ramos Pazos²⁵, y ha sido acogido en reiteradas oportunidades por la jurisprudencia de la Corte Suprema²⁶.

²² ALESSANDRI (2003), pp. 871-872.

²³ PEÑAILILLO (2003), p. 363.

²⁴ ABELIUK (2009), p. 487.

²⁵ RAMOS (2008), p. 119.

²⁶ Por ejemplo: L.E.T.W. con Inmobiliaria Asturias Ltda. (2011); J.S.M.V. con J.A.R.H. (2017); Y.V.P. con T.M.A. y otro (2013).

Una tesis alternativa, aunque minoritaria²⁷, propone un plazo de solo cinco años, por analogía con el art. 739 del *CC*, con base en el argumento de la seguridad jurídica.

Más allá de estas dos posturas, una tercera opción ha sido formulada por Rodrigo Barcia²⁸. Él propone que, ante la ausencia de un plazo máximo legal expreso, debe ser el juez quien lo determine, interpretando la voluntad de las partes y las circunstancias del caso concreto. Según este académico, antes de aplicar por analogía los arts. 739 o 962 el juzgador puede integrar la laguna legal acudiendo a la equidad natural conforme al art. 24 del *CC*. Esta lógica ha sido replicada, según él, en otras normas que reconocen de forma expresa plazos indeterminados (arts. 1094, 1305, 1530, 2201 y 2291 n.º 1 del mismo cuerpo legal).

Esta postura ha encontrado cierto eco en la jurisprudencia. La Corte Suprema, en sentencia de 12 de diciembre de 2017²⁹, si bien reconoce la tesis de los diez años como máxima legal, enfatiza que dicha duración no puede imponerse mecánicamente cuando las circunstancias del caso permiten inferir otra voluntad. En este fallo, el tribunal recurre a los llamados “elementos extrínsecos de la interpretación” –esto es, circunstancias coetáneas o externas al contrato– para concluir que las partes no pudieron haber querido postergar la celebración del contrato por una década:

224

“Décimo Sexto: Que estas situaciones circundantes o coetáneas a la fecha de celebración de la promesa constituyen lo que la doctrina denomina ‘elementos extrínsecos de la interpretación’ [...] y que son datos útiles para indagar la genuina voluntad de las partes [...]”³⁰.

La validez de condiciones indeterminadas también ha sido abordada en el contexto de promesas de compraventa sujetas a hechos futuros relacionados con la normativa que se comenta, como la obtención de la recepción definitiva de un inmueble³¹. En un fallo de 2011³², la Corte Suprema analizó una cláusula que supeditaba la firma del contrato definitivo a una notificación de recepción definitiva por parte del vendedor. Al respecto, el tribunal concluyó que dicha condición

²⁷ LARRAÍN (2003), pp. 67-68.

²⁸ BARCIA (2010), p. 53.

²⁹ J.S.M.V. con J.A.R.H. (2017).

³⁰ *Ibid.*

³¹ Sobre esto se ha comentado: “que, en este punto, resulta necesario resolver si, en este contexto, son válidas expresiones como ‘la compraventa tendrá lugar una vez obtenida la recepción definitiva del inmueble’. En mi opinión (y más allá de la discusión acerca del alcance de sus facultades interpretativas), el SERNAC no analiza el asunto a la luz del artículo 1554 del Código Civil, norma que en ningún caso puede obviarse y, como se dijo, exige, para que la promesa sea válida, que contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato prometido. La pregunta ahora es la siguiente: ¿se cumple este requisito con la mera alusión a la obtención del certificado de la recepción definitiva? La respuesta a todas luces es negativa. Ello, porque el contrato de promesa exige que la condición sea determinada”. DÍAZ DE VALDÉS (2025).

³² L.E.T.W. con Inmobiliaria Asturias Ltda. (2011).

era válida por ser de carácter mixto –dependiente tanto de la voluntad de las partes como de un tercero– y, por lo tanto, conforme con el art. 1477 del *CC*³³.

Estas precisiones permiten reafirmar que la exigencia legal, de que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato, puede cumplirse, incluso, en presencia de condiciones indeterminadas, siempre que, atendidas las circunstancias del caso y la voluntad de las partes, sea posible establecer con razonable certeza el tiempo máximo en que las partes esperaban que se cumpliera –o no– la condición.

Como se dijo, en este escenario adquiere especial relevancia la regla *contra proferentem*, en cuanto criterio interpretativo que orienta la aplicación del derecho hacia soluciones que resguarden la funcionalidad del contrato y protejan los intereses de la parte adherente que, en este caso, es el consumidor. Esta regla, según su formulación tradicional, señala:

“cuando se esté ante la ambigüedad de una cláusula que no haya podido ser superada con los demás cánones de interpretación y, adicionalmente, la cláusula haya sido dictada por una de las partes (o una de las partes se haya valido de un formulario facilitado por un tercero), dicha ambigüedad debería resolverse en contra de la persona que ha dictado la cláusula o se ha valido del formulario del tercero”³⁴.

Aunque esta regla ha sido desarrollada con especial énfasis en el derecho del consumo contemporáneo, su existencia en el ordenamiento jurídico chileno es anterior a la consagración legal específica contenida en la LPC. En efecto, el *CC* chileno ya contemplaba una regla equivalente en su art. 1566, el cual dispone:

“las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella”.

Esta disposición refleja una preocupación estructural del legislador civil por evitar los efectos perjudiciales de cláusulas oscuras impuestas por una de las partes, y consagra un principio de justicia contractual que busca corregir el desequilibrio derivado de la asimetría en la redacción del contrato, imponiendo al predisponente el deber de claridad y precisión.

Sobre esta base, distintas legislaciones han desarrollado versiones específicas del principio *contra proferentem* en contextos de protección al consumidor, lo que ha dado lugar a lo que en doctrina se ha denominado *interpretatio pro*

³³ L.E.T.W. con Inmobiliaria Asturias Ltda. (2011): “Décimo cuarto: [...] la mentada estipulación envuelve una condición mixta, ergo, válida”.

³⁴ RODRÍGUEZ (2008), p. 70.

*consumatore*³⁵. Esta formulación responde a la necesidad de reforzar el estándar de protección de los consumidores frente a cláusulas predisuestas por los proveedores, pero, una vez más, no debe entenderse como una creación exclusiva del derecho del consumo. Antes bien, se trata de una regla usual en las regulaciones del derecho contractual³⁶.

En el caso chileno, esta evolución normativa se concreta en la actual redacción del art. 16 C de la LPC, que reza:

“Las cláusulas ambiguas de los contratos de adhesión se interpretarán en favor del consumidor. Cuando existan cláusulas contradictorias entre sí, prevalecerá aquella cláusula o parte de ella que sea más favorable al consumidor”.

Esta norma refuerza la orientación ya presente en el derecho común, incorporando una regla de interpretación obligatoria en favor del consumidor que opera como técnica de control legal de cláusulas predisuestas, particularmente en situaciones de ambigüedad, vaguedad o contradicción³⁷.

Desde esta perspectiva, y aplicando el criterio de interpretación más favorable, resulta razonable preferir la tesis que fija en cinco años el plazo máximo de cumplimiento de la condición, en la medida en que se trata de un periodo más acotado, que reduce el tiempo de incertidumbre al que se ve expuesto el consumidor en este tipo de contratos. Incluso, la mencionada regla podría sustentar, en casos excepcionales, la aplicación de la tesis de la determinación judicial del plazo propuesta por Rodrigo Barcia.

226

VI. INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO O CONDICIÓN E INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA

Explicado el marco conceptual del plazo y la condición en el contrato de promesa, cabe examinar si la conclusión a que llega el SERNAC, esto es, que el incumplimiento de las fechas de entrega comunicadas por las inmobiliarias, con independencia de la obtención de la recepción final de obras, constituye un incumplimiento contractual.

Lo primero que debe aclararse, aunque el dictamen no lo dice, es que se entiende que se trata de un incumplimiento del contrato de promesa, esto es, la hipótesis en la cual, a pesar de haberse cumplido el plazo o condición estipulado en dicho contrato, no se ha celebrado el contrato definitivo prometido (la compraventa del inmueble).

³⁵ RODRÍGUEZ (2008), p. 105.

³⁶ DIEZ-PICAZO (2002), pp. 61-62.

³⁷ MORALES (2018), p. 71.

Lo segundo, es que el dictamen parece confundir este incumplimiento (la no celebración del contrato prometido) con el cumplimiento o incumplimiento del plazo o condición contenido en la promesa, y del cual depende el nacimiento de la obligación de celebrar el contrato definitivo. Para aclarar esta confusión, deben efectuarse ciertas distinciones.

Si el contrato de promesa establece pura y simplemente un plazo para la celebración del contrato prometido, a su vencimiento nacerá y se hará exigible la obligación de celebrar el contrato definitivo, en este caso, la compraventa³⁸. Si alguna de las partes se niega a ello, incurre en un incumplimiento contractual (del contrato de promesa) y la otra podrá recurrir a todos los remedios que le otorgan los arts. 1553 y 1489 del *CC*. Además, si quien se niega a celebrar la compraventa prometida es el proveedor, corresponde aplicar el art. 138 bis de la *LGUC*, y podría configurarse alguna infracción a la *LPC*.

Por otra parte, si el contrato de promesa se sujeta a una condición, que como se explicó, puede ser determinada o indeterminada, y que típicamente será la obtención de la recepción definitiva de obras por parte de la *DOM*, la obligación de celebrar el contrato definitivo solo nacerá si dicha condición se cumple. Si la condición falla, es decir, la mencionada recepción no se produce, la obligación de celebrar el contrato definitivo no llega a nacer y, por tanto, no puede exigirse a ninguna de las partes. En otras palabras, no existe incumplimiento contractual (del contrato de promesa) por el simple hecho que la condición no se cumpla (falle) dentro del plazo convencional (condición determinada) o legal (condición indeterminada).

En el caso que el promitente comprador sea un consumidor, la existencia del plazo (determinado convencional, legal o judicialmente) le otorga certeza de que la condición ha fallado y que, por tanto, el proveedor no puede alegar que ella permanece pendiente de manera indefinida.

¿Qué sucede en dicho caso? Si bien no existe incumplimiento del proveedor (a menos que positivamente haya contribuido a que la condición falle, de acuerdo con el ya citado inciso segundo del art. 1481), deberá restituir los adelantos de dinero que por concepto de precio le haya entregado de manera previa el consumidor. De otra manera, se estaría enriqueciendo indebidamente. Pero al no existir incumplimiento, no está obligado a indemnizar perjuicios ni tampoco podría entenderse que ha infringido alguno de los deberes que le impone la *LPC*.

Es insostenible, como erradamente lo hace el *SERNAC*, que la sola existencia de un plazo anule o deje sin efecto la condición suspensiva de obtener la recepción definitiva o cualquiera otra que se haya establecido. En ese caso, como ya se ha explicado, el efecto del plazo es dar certeza del momento en que tal condición deberá entenderse cumplida o fallida. Pero no tiene relación

³⁸ Sobre las distinciones y problemas relacionados con la naturaleza del plazo estipulado (suspensivo o extintivo), véase ALESSANDRI (2003), pp. 869-870.

con el cumplimiento o incumplimiento del contrato de promesa, ni menos del contrato de compraventa prometido.

Por último, ¿se aplica en este caso el art. 138 bis de la LGUC? Hay que recordar que dicha norma opera respecto de las pólizas o boletas de garantía que se otorgan

“para el evento de que éste [el contrato de promesa] no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor”.

Es decir, su hipótesis de aplicación es el incumplimiento del contrato de promesa, es decir, la no celebración del contrato prometido por el proveedor, cuando se ha cumplido la modalidad estipulada en la promesa. Ello, según se acaba de explicar, no sucede si la condición falla por causas inimputables al proveedor, de modo que, al menos en principio, no correspondería aplicar en ese caso la mencionada norma, sin perjuicio de otras restituciones que el proveedor deba efectuar al consumidor³⁹.

CONCLUSIONES

228

Aunque el dictamen del SERNAC reafirma de manera correcta la integración publicitaria y el deber de información del proveedor, el Servicio no logra articular de forma técnicamente rigurosa los efectos contractuales de las modalidades a que pueden sujetarse los contratos de promesa de compraventa de inmuebles. Su análisis omite una reflexión seria sobre la estructura del contrato de promesa y en especial del alcance de las condiciones indeterminadas.

El dictamen analizado prescinde del derecho común y de la doctrina civilista para resolver con precisión los vacíos del régimen especial. Normas como el art. 1554 del *Código* y su interpretación doctrinaria ofrecían herramientas claras para delimitar los efectos de la condición indeterminada. Además, confunde el cumplimiento o incumplimiento de las modalidades a que está sujeta la promesa, con el cumplimiento e incumplimiento del contrato mismo. Prescindir y obviar estas cuestiones empobrece la fundamentación jurídica del Servicio y debilita la autoridad interpretativa de sus resoluciones y dictámenes.

Finalmente, el dictamen omite toda referencia a la regla de interpretación *contra proferentem*, a pesar de tratarse de un supuesto de aplicación paradigmática de dicha norma: una cláusula ambigua, predispuesta de manera unilateral por el proveedor, cuyo sentido afecta directamente los derechos del consumidor. Como se explicó, esta regla, de reconocida tradición en el derecho civil (art. 1566

³⁹ Hay que recordar que el principio de interpretación de la ley a favor del consumidor está establecido expresamente solo para las normas establecidas en la LPC, y no para las que se establecen en otros cuerpos legales (art. 2 ter de la LPC).

del CC), ha sido, además, incorporada de forma expresa al régimen especial de protección al consumidor mediante el art. 16 C de la LPC, ya citado. Su exclusión resulta injustificada en un escenario contractual donde la incertidumbre sobre la condición suspensiva ha sido generada precisamente por el proveedor, y cuyo contenido puede y debe ser interpretado a favor del adherente, conforme a un mandato legal expreso.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ABELIUK Manasevich, René (2009). *Las obligaciones*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, tomo I.
- ALESSANDRI Rodríguez, Arturo (2003). *De la compraventa y de la promesa de venta*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, tomo II.
- BARCIA Lehmann, Rodrigo (2010). *Lecciones de derecho civil chileno*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, tomo III.
- DE LA MAZA, Iñigo (2019). “La integración publicitaria en la LGUC: Proteger la confianza”, en María Elisa MORALES (dir.) y Pamela MENDOZA (coord.). *Derecho del consumo: Ley, doctrina y jurisprudencia*. Santiago: DER Ediciones.
- DE LA MAZA, Iñigo (2024). “Comentario al artículo 1 N° 4”, en Francisca BARRIENTOS, Iñigo DE LA MAZA, Carlos PIZARRO (dirs.) y Felipe FERNÁNDEZ (coord.). *La protección de los derechos de los consumidores. Comentarios a la Ley sobre protección de los derechos de los consumidores*, segunda edición. Santiago: Thomson Reuters.
- DELGADO Lara, Álvaro (2018). “Sentencia sobre la naturaleza de las circulares y los reglamentos administrativos (Corte Suprema de Justicia)”. *Revista de Derecho (Valdivia)*, vol. 31, n.º 2. Disponible en <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-0950201800200341> [fecha de consulta: 27 de mayo de 2025].
- DÍAZ DE VALDÉS, Macarena (2025). “SERNAC e inmobiliarias: un remezón que llega más de 20 años tarde”. Disponible en <https://idealex.press/sernac-inmobiliarias-un-remazon-que-llega-mas-de-veinte-anos-tarde/> [fecha de consulta: 27 de mayo de 2025].
- DÍEZ-PICAZO, Luis (2002). “Condiciones generales de la contratación (esbozo de una evolución)”, en Jesús ÁGUILA-REAL (coord.). *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*. Madrid: Civitas.
- LARRAÍN, Hernán (2003). *Teoría general de las obligaciones*. Santiago: Editorial Lexis Nexis.
- MEJÍAS Alonzo, Claudia (2018). “El derecho común presupuesto en el ordenamiento jurídico nacional. Una revisión de su contenido”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 45, n.º 3. Disponible en <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372018000300621> [fecha de consulta: 27 de mayo de 2025].
- MORALES, María Elisa (2018). *Control preventivo de cláusulas abusivas*. Santiago: DER Ediciones.
- MORALES, María Elisa y Diego NICHÍ (2021). “Cláusulas abusivas en contratos de promesa de compraventa. Análisis a partir del caso ‘SERNAC con Constructora

Santa Beatriz””. *Revista de Derecho de la Universidad Católica de la Santísima Concepción*, n.º 38. Disponible en <https://doi.org/10.21703/issn0717-0599/2021.n38-08> [fecha de consulta: 29 de mayo de 2025].

PEÑAILILLO Arévalo, Daniel (2003). *Obligaciones*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

TRONCOSO OSTERNO, José (2025). “Remezón a inmobiliarias: dictamen del Sernac obliga a empresas a cumplir las fechas de entrega prometidas en proyectos en verde o blanco”. Disponible en www.df.cl/empresas/construccion/dictamen-del-sernac-obliga-a-inmobiliarias-a-cumplir-las-fechas-de-entrega [fecha de consulta: 29 de mayo de 2025].

RAMOS Pazos, René (2008). *De las obligaciones*. Santiago: Editorial Lexis Nexis.

RODRÍGUEZ, Javier (2008). “Contexto y construcción de la regla ‘*interpretatio contra proferentem*’ en la tradición romanista. Aspectos histórico-comparativos de un principio de interpretación contractual”. *Revista de Derecho Privado*, n.º 14. Bogotá.

SAN MARTÍN, Pablo (2025). “¿Qué implica?: el dictamen del Sernac que obliga a inmobiliarias a cumplir fechas de entrega de proyectos”. Disponible en www.emol.com/noticias/Economia/2025/04/30/1165007/sernac-inmobiliarias-obligacion.html [fecha de consulta: 29 de mayo de 2025].

Normas citadas

230

Ley n.º 19472, modifica el DFL n.º 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo normas relativas a la calidad de la construcción. *Diario Oficial de la República de Chile*, Santiago, 16 de septiembre de 1996.

Ley n.º 19496, sobre protección de los derechos de los consumidores. *Diario Oficial de la República de Chile*, Santiago, 7 de marzo de 1997.

Ley n.º 19880, establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado. *Diario Oficial de la República de Chile*, Santiago, 29 de mayo de 2003.

Jurisprudencia citada

J.S.M.V. con J.A.R.H. (2017): Corte Suprema, 12 de diciembre de 2017, rol 3632-2017. Disponible en https://juris.pjud.cl/busqueda?Corte_Suprema [fecha de consulta: 29 de mayo de 2025].

L.E.T.W. con Inmobiliaria Asturias Ltda. (2011): Corte Suprema, 3 de enero de 2011, rol 4170-2009. Disponible en https://juris.pjud.cl/busqueda?Corte_Suprema [fecha de consulta: 29 de mayo de 2025].

Servicio Nacional del Consumidor con Inmobiliaria las Encinas de Peñalolén S.A. (2014): Corte de Apelaciones de Santiago, de 3 de junio de 2014, rol 8281-2013. Disponible en https://juris.pjud.cl/busqueda?Corte_de_Apelaciones [fecha de consulta: 29 de mayo de 2025].

Servicio Nacional del Consumidor con Constructora Santa Beatriz S.A. (2019): Corte Suprema, 27 de diciembre de 2019, rol 114-2019. Disponible en https://juris.pjud.cl/busqueda?Corte_Suprema [fecha de consulta: 29 de mayo de 2025].

Y.V.P. con T.M.A. y otro (2013): Corte Suprema, 5 de agosto de 2013, rol 9258-2012. Disponible en https://juris.pjud.cl/busqueda?Corte_Suprema [fecha de consulta: 29 de mayo de 2025].

Otras

SERNAC, resolución exenta n.º 277 de 21 de abril de 2025. Disponible en www.sernac.cl/portal/618/articles-84778_archivo_01.pdf [fecha de consulta: 30 de mayo de 2025].

SERNAC, circulares interpretativas. Disponible en www.sernac.cl/portal/618/w3-propertyvalue-21072.html [fecha de consulta: 30 de mayo de 2025].

SERNAC, dictámenes interpretativos. Disponible en www.sernac.cl/portal/618/w3-propertyvalue-66262.html [fecha de consulta: 30 de mayo de 2025].

SIGLAS Y ABREVIATURAS

| | |
|-----------------------|---|
| art. | artículo |
| arts. | artículos |
| <i>CC</i> | <i>Código Civil</i> |
| coord. | coordinador <i>a veces</i> coordinadora |
| DFL | decreto con fuerza de ley |
| dir. | directora |
| dirs. | directores |
| DOM | Dirección de Obras Municipales |
| eds. | editores |
| https | Hypertext Transfer Protocol Secure |
| LGUC | Ley n.º 19472, Ley General de Urbanismo y Construcciones |
| LPC | Ley n.º 19496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores |
| Ltda. | limitada |
| n.º <i>a veces</i> Nº | número |
| No. | number |
| <i>op. cit.</i> | <i>opus citatum</i> |
| ORCID | Open Researcher and Contributor ID |
| p. | página |
| pp. | páginas |
| S.A. | sociedad anónima |
| SERNAC | Servicio Nacional del Consumidor |
| www | World Wide Web |