

C.R. & F. ROJAS
ABOGADOS

Fundado en 1900

NEWSLETTER

Junio 2022 No.1

Regulación y Prevención de Cláusulas Abusivas
y Prácticas Comerciales Abusivas
Decreto Supremo No. 4732

La Paz

Calle Federico Zuazo 1598
Edificio Park Inn
Piso 11

(+591 - 2) 211 3165
(+591 - 2) 231 3737

Santa Cruz

Avenida San Martín 155
Edificio Ambassador Business Center
Piso 19

(+591 - 3) 337 7474

Cochabamba

Avenida América 1228
Edificio Ferrara, Piso 1
Oficina No. 11, Bloque A

Teléfono:
(+591) 78362100

Regulación y Prevención de Cláusulas Abusivas y Prácticas Comerciales Abusivas Decreto Supremo No. 4732

En fecha 01 de junio de 2022, el gobierno central promulgó el Decreto Supremo No. 4732, el cual tiene por objeto:

Establecer disposiciones destinadas a la regulación, prevención de cláusulas abusivas y prácticas comerciales abusivas en contratos relacionados con la venta futura, venta con reserva de propiedad u otras modalidades, de bienes inmuebles, en el marco de la Ley No. 453, de 4 de diciembre de 2013.

Ámbito de Aplicación

Esta norma es aplicable a todo contrato emergente de una relación jurídica cuyo objeto esté relacionado con la venta futura, venta con reserva de propiedad u otras modalidades conocidas comúnmente como preventa, de un bien inmueble de cualquier tipo, incluidos lotes de terreno, viviendas, lotes de inhumación, parqueos, depósitos, tiendas y otros bienes inmuebles ofertados bajo tales modalidades.

Certificación de no contener cláusulas abusivas

Los contratos señalados en el párrafo precedente, en forma previa a la suscripción de los mismos, deberán contar obligatoriamente con la certificación de no contener cláusulas abusivas, misma que será emitida por el Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional a través del Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor.

Parámetros para la certificación

Para contar con la certificación de no contener cláusulas abusivas, los contratos deberán contener:

Identificación del propietario del bien inmueble;

Identificación del promotor, intermediario, constructor u otro a cargo de la venta, cuando corresponda;

Identificación de los documentos que acrediten la propiedad del bien inmueble en el cual se ejecutará el proyecto objeto del contrato y/o documentos con facultades de disposición del bien inmueble;

Acreditación del derecho propietario del bien inmueble, folio real y escritura pública de propiedad y otros, en el cual se ejecutará el proyecto, objeto del contrato;

Documento con facultades de disposición del bien inmueble y cesión de derechos, sin limitación;

Cláusula que permita al comprador transferir el inmueble o realizar cualquier tipo de cesión de derechos o accesorios;

Cláusula de obligación de entrega inmediata del título de propiedad al comprador, una vez pagado el precio de venta acordado. Esta obligación debe establecerse de forma expresa, así como las sanciones por su incumplimiento;

Disposición expresa de no modificación unilateral del precio de venta acordado entre partes;

Cláusulas que no sean desproporcionales para el usuario o consumidor;

Fecha de inicio de la obra, cuando corresponda;

Fecha de entrega del bien inmueble objeto del contrato;

Todos los pagos que el usuario o consumidor debe realizar como parte del precio de venta acordado, así como pagos por otros conceptos;

La superficie del bien inmueble y sus características técnicas;

Toda obligación existente sobre el bien inmueble, incluyendo tributos;

Planos autorizados y permisos de construcción otorgados por el Gobierno Autónomo Municipal, para proyectos inmobiliarios;

Documento de administración de territorio aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal, para lotes;

Cláusula que establezca el porcentaje de áreas comunes;

Otros requisitos que puedan ser solicitados.

Prácticas comerciales abusivas

Conforme esta norma, se consideran otras prácticas comerciales abusivas las siguientes:

Suscribir contratos no certificados, conforme lo establecido en el presente Decreto Supremo;

Ofertar la venta futura, venta con reserva de propiedad u otras modalidades de preventa, de bienes inmuebles, sin acreditar facultades específicas de disposición sobre el bien inmueble otorgadas mediante instrumento público por el propietario;

El incumplimiento del plazo de entrega acordado en los contratos señalados (venta futura, venta con reserva de propiedad u otras modalidades conocidas comúnmente como preventa, de un bien inmueble de cualquier tipo, incluidos lotes de terreno, viviendas, lotes de inhumación, parqueos, depósitos, tiendas y otros bienes inmuebles ofertados bajo tales modalidades);

El incumplimiento a las características técnicas del bien inmueble u otras condiciones acordadas;

La exigencia de cualquier otro cobro no previsto en el contrato;

El incumplimiento de ofertas referidas a los espacios comunes, accesorios y otros compromisos establecidos;

Modificación unilateral del uso de las áreas comunes ofertadas;

Venta de construcciones y otros que no cuenten con autorización del Gobierno Autónomo Municipal.

Vía administrativa de reclamación

Cualquier incumplimiento a lo dispuesto en el presente Decreto Supremo podrá ser denunciado por los usuarios y consumidores, en la vía administrativa de la reclamación, ante el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor.

Contratos vigentes suscritos con anterioridad a la fecha de publicación del presente decreto supremo

Los usuarios y consumidores, que cuenten con contratos vigentes comprendidos el presente Decreto Supremo, suscritos con anterioridad a la fecha de su publicación, podrán presentar los mismos ante el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor, a objeto de la verificación de la existencia de cláusulas abusivas

Sergio Dávila
C.R. & F. Rojas Abogados

El presente artículo no se trata de un análisis, es un breve comentario sobre la norma legal vigente en Bolivia