DECRETO SUPREMO N° 4732
LUIS ALBERTO ARCE CATACORA
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA

CONSIDERANDO:

Que el numeral 2 del Artículo 75 de la Constitución Política del Estado, determina que las usuarias y los usuarios y las consumidoras y los consumidores gozan del derecho a la información fidedigna sobre las características y contenidos de los productos que consuman y servicios que utilicen.

Que el Artículo 2 de la Ley N° 453, de 4 de diciembre de 2013, General de los Derechos de las Usuarias y los Usuarios y de las Consumidoras y los Consumidores, asigna al nivel central del Estado, la competencia exclusiva de desarrollar los derechos, garantías y políticas de las usuarias y los usuarios, las consumidoras y los consumidores, en el ámbito nacional y sectorial, sin perjuicio de la competencia exclusiva del nivel Municipal.

Que el Artículo 4 de la Ley N° 453, dispone que el nivel central del Estado establecerá las políticas generales y especificas en defensa de derechos de las usuarias y los usuarios, las consumidoras y los consumidores en los casos de actividades reguladas por normativa del nivel central; y actividades de alcance nacional que trasciendan las competencias y jurisdicción de las entidades territoriales autónomas.

Que el Artículo 13 de la Ley N° 453, señala que las usuarias y los usuarios, las consumidoras y los consumidores tienen derecho a recibir información fidedigna, veraz, completa, adecuada, gratuita y oportuna sobre las características y contenidos de los productos que consuman y servicios que utilicen.

Que el inciso j) del Artículo 14 de la Ley N° 453, dispone que el proveedor de productos o servicios, está obligado a cumplir determinaciones establecidas en normativa específica.

Que el inciso f) del Parágrafo II del Artículo 22 de la Ley N° 453, establece que son cláusulas abusivas aquellas que se establezcan en la normativa específica.

Que el inciso g) del Parágrafo II del Artículo 23 de la Ley N° 453, señala que son prácticas comerciales abusivas sancionadas por autoridad competente aquellas que se establezcan en la normativa específica.

Que el Artículo 11 del Reglamento a la Ley N° 453, de 4 de diciembre del 2013, General de los Derechos de las Usuarias y los Usuarios y de las Consumidoras y los Consumidores, aprobado por Decreto Supremo N° 2130, de 24 de septiembre de 2014, dispone que es responsabilidad de las proveedoras y de los proveedores, prevenir que previo a la aprobación y registro por parte de la autoridad competente de los sectores regulado y no regulado, el contrato de adhesión, u otro cualquiera fuera su naturaleza, se encuentre libre de cláusulas abusivas; la autoridad competente de los sectores regulado y no regulado al momento del registro y aprobación del contrato de adhesión, u otro cualquiera fuera su naturaleza, tiene el deber de controlar que el mismo se encuentre libre de cláusulas abusivas, que de encontrar una o más cláusulas abusivas, deberá disponer su previa rectificación, hecho que no libera a la proveedora o el proveedor, de su responsabilidad de prevenir la existencia de cláusulas abusivas; la presencia de una o más cláusulas abusivas, en un contrato, aun cuando el mismo no fuera de adhesión, hace responsable a la proveedora o el proveedor, no solo por los derechos vulnerados de las usuarias y los usuarios, las consumidoras y los consumidores, sino también de las responsabilidades civiles y penales que emerjan por los daños y perjuicios ocasionados; la autoridad competente de los sectores regulado y no regulado, cuando advierta la presencia de una cláusula abusiva en un contrato, de manera fundamentada e independientemente de la reparación de los derechos vulnerados, podrá aplicar la sanción que corresponda de acuerdo a normativa vigente.

Que el inciso a) del Parágrafo I del Artículo 30 del Reglamento a la Ley N° 453, de 4 de diciembre del 2013, General de los Derechos de las Usuarias y los Usuarios y de las Consumidoras y los Consumidores, aprobado por Decreto Supremo N° 2130, establece que en el sector no regulado, las autoridades competentes del nivel central del Estado para atender y resolver las reclamaciones es el Ministerio de Justicia actual Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional, a través del Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor, que resolverá las reclamaciones de acuerdo a su normativa específica, cuando su alcance trascienda las competencias y jurisdicción de las entidades territoriales autónomas y no se encuentre dentro de las competencias de los Ministerios.

Que con la finalidad de precautelar los derechos de las usuarias y usuarios y de las consumidoras y los consumidores en contratos relacionados 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, se hace necesario emitir normativa específica que permita prevenir la inclusión de cláusulas y conductas comerciales abusivas.

EN CONSEJO DE MINISTROS,

DECRETA:

ARTÍCULO 1.- (OBJETO).

El presente Decreto Supremo 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 N° 453, de 4 de diciembre de 2013, General de los Derechos de las Usuarias y los Usuarios y de las Consumidoras y los Consumidores.

ARTÍCULO 2.- (ÁMBITO DE APLICACIÓN).

El presente Decreto Supremo se aplica 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.

ARTÍCULO 3.- (CERTIFICACIÓN DE NO CONTENER CLÁUSULAS ABUSIVAS).

A efectos del cumplimiento de las obligaciones de los proveedores, dispuestas en el Artículo 14 de la Ley N° 453, los contratos señalados en el Artículo 2 del presente Decreto Supremo, 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.

ARTÍCULO 4.- (PARÁMETROS PARA LA CERTIFICACIÓN).

Para contar con la certificación dispuesta en el Artículo 3 del presente Decreto Supremo, los contratos deberán contener:
a) Identificación del propietario del bien inmueble;
b) Identificación del promotor, intermediario, constructor u otro a cargo de la venta, cuando corresponda;
c) 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;
d) 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;
e) Documento con facultades de disposición del bien inmueble y cesión de derechos, sin limitación;
f) Cláusula que permita al comprador transferir el inmueble o realizar cualquier tipo de cesión de derechos o accesorios;
g) 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;
h) Disposición expresa de no modificación unilateral del precio de venta acordado entre partes;
i) Cláusulas que no sean desproporcionales para la usuaria y usuario, consumidora o consumidor;
j) Fecha de inicio de la obra, cuando corresponda;
k) Fecha de entrega del bien inmueble objeto del contrato;
l) Todos los pagos que la usuaria o usuario, consumidora o consumidor debe realizar como parte del precio de venta acordado, así como pagos por otros conceptos;
m) La superficie del bien inmueble y sus características técnicas;
n) Toda obligación existente sobre el bien inmueble, incluyendo tributos;
o) Planos autorizados y permisos de construcción otorgados por el Gobierno Autónomo Municipal, para proyectos inmobiliarios;
p) Documento de administración de territorio aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal, para lotes;
q) Cláusula que establezca el porcentaje de áreas comunes;
r) Otros requisitos que puedan ser solicitados.

ARTÍCULO 5.- (PRÁCTICAS COMERCIALES ABUSIVAS).

Para fines del presente Decreto Supremo y en el marco del inciso g) del Artículo 23 de la Ley N° 453, se consideran otras prácticas comerciales abusivas las siguientes:

a) Suscribir contratos no certificados, conforme lo establecido en el presente Decreto Supremo;
b) 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;
c) El incumplimiento del plazo de entrega acordado en los contratos señalados en el Artículo 2 del presente Decreto Supremo;
d) El incumplimiento a las características técnicas del bien inmueble u otras condiciones acordadas;
e) La exigencia de cualquier otro cobro no previsto en el contrato;
f) El incumplimiento de ofertas referidas a los espacios comunes, accesorios y otros compromisos establecidos;
g) Modificación unilateral del uso de las áreas comunes ofertadas;
h) Venta de construcciones y otros que no cuenten con autorización del Gobierno Autónomo Municipal.

ARTÍCULO 6.- (VÍA ADMINISTRATIVA DE RECLAMACIÓN).

El incumplimiento a lo dispuesto en el presente Decreto Supremo podrá ser denunciado por las usuarias y usuarios, consumidoras y consumidores, en la vía administrativa de la reclamación, ante el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor, en el marco de la Ley N° 453.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.-

En el plazo de veinte (20) días hábiles, computables a partir de la publicación del presente Decreto Supremo, el Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional aprobará mediante Resolución Ministerial el procedimiento y otros aspectos necesarios para su aplicación.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.-

I. Las usuarias y usuarios, consumidoras y consumidores, que cuenten con contratos vigentes comprendidos en el Artículo 2 del 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.

II. En los casos que se detecte la existencia de cláusulas abusivas, las usuarias y usuarios, consumidoras y consumidores podrán ejercer su derecho a la reclamación ante el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor, en el marco de la Ley N° 453.

El señor Ministro de Estado en el Despacho de Justicia y Transparencia Institucional, queda encargado de la ejecución y cumplimiento del presente Decreto Supremo.

Es dado en la Casa Grande del Pueblo de la ciudad de La Paz, al primer día del mes de junio del año dos mil veintidós.

FDO. LUIS ALBERTO ARCE CATACORA, Rogelio Mayta Mayta, Maria Nela Prada Tejada, Carlos Eduardo Del Castillo Del Carpio, Edmundo Novillo Aguilar, Felima Gabriela Mendoza Gumiel, Marcelo Alejandro Montenegro Gómez García, Franklin Molina Ortiz, Néstor Huanca Chura, Edgar Montaño Rojas, Ramiro Félix Villavicencio Niño De Guzmán, Iván Manolo Lima Magne, Verónica Patricia Navia Tejada, Jeyson Marcos Auza Pinto, Juan Santos Cruz, Edgar Pary Chambi, Remmy Rubén Gonzales Atila, Sabina Orellana Cruz.