

PROYECTO DE REGLAMENTO AL DECRETO SUPREMO N° 4732 DE 1 DE JUNIO DE 2022 PARA LA CERTIFICACIÓN DE REGISTRO DE MODELOS DE CONTRATOS INMOBILIARIOS EN EL SISTEMA INFORMATICO - SIRCI

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- (OBJETO). El presente reglamento tiene por objeto establecer el procedimiento de certificación de registro de modelos de contratos de adhesión libres de cláusulas abusivas y prácticas comerciales abusivas, 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 y el N° 4732 de 1 de junio de 2022.

ARTÍCULO 2.- (BASE LEGAL). Son las siguientes disposiciones normativas:

- a. Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia.
- b. 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.
- c. Decreto Supremo N° 2130 de 24 de septiembre de 2014, Reglamento a la ley N° 453 "General de los Derechos de las Usuarias y los Usuarios y de las Consumidoras y los Consumidores"
- d. Decreto Supremo N° 4732 de 1 de junio de 2022, que establece 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.
- e. Ley N° 1080 de 11 de julio de 2018 Ley de Ciudadanía Digital.
- f. Ley N° 164 de 8 de agosto de 2011 Ley general de telecomunicaciones, tecnologías de información y comunicación.

ARTÍCULO 3.- (PRINCIPIOS). La aplicación del presente Reglamento se regirá por los siguientes principios:

- a. **Principio de eficiencia:** Implica la óptima asignación y utilización de recursos humanos, administrativos y económicos en revisión, certificación, control y prevención de cláusulas abusivas y prácticas comerciales abusivas en los Contratos de Preventa previstos en el artículo 2 del Decreto Supremo N.° 4732.
- b. **Principio de transparencia:** La revisión, certificación, control y prevención de cláusulas abusivas y prácticas comerciales abusivas en los Contratos de Preventa previstos en el artículo 2 del Decreto Supremo N.° 4732, asegurando que exista información relevante, de manera pública, suficiente, fidedigna y oportuna.
- c. **Principio de la libre oferta y demanda:** Supone la relación que existe entre la oferta de bienes inmuebles comercializados a través de Contratos de Preventa

- y las condiciones que los compradores están dispuestos a aceptar, generando un equilibrio natural de mercado.
- d. **Principio de celeridad:** En la aplicación del presente Reglamento, la administración pública ajustará sus procedimientos a plazos claramente establecidos y evitará dilaciones injustificadas.
 - e. **Principio de sometimiento pleno a la ley:** En todo momento la administración pública someterá su actuación al cumplimiento del objeto de la ley y garantizará la igualdad de trato tanto a los vendedores como a compradores.
 - f. **Principio de legalidad y presunción de legitimidad:** En todo momento se aplicará la presunción de inocencia y no podrá presumirse la comisión de prácticas comerciales abusivas ni el uso de cláusulas abusivas, salvo que se demuestre lo contrario.
 - g. **Principio de igualdad:** No se tratará de manera distinta a los vendedores y compradores.
 - h. **Principio de buena fe:** En la relación de los vendedores con el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y Consumidor se presume el principio de buena fe. La confianza, la cooperación y la lealtad en la actuación de los servidores públicos del Viceministerio y de los vendedores, orientarán el procedimiento administrativo.
 - i. **Principio de publicidad:** La actividad y actuación del Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y Consumidor es pública, salvo que otras leyes la limiten. 4 de 10
 - j. **Principio de impulso de oficio:** El Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y Consumidor está obligado a impulsar el procedimiento en todos los trámites en los que medie el interés público.
 - k. **Principio de gratuidad:** El procedimiento y la certificación de contratos de adhesión relacionados con la venta futura, venta con reserva de propiedad u otras modalidades de bienes inmuebles, objeto del presente Reglamento, son gratuitos, no debiendo gravarse costos al desarrollador inmobiliario o constructor para la certificación de registro de modelos de contratos.

ARTÍCULO 4.- (DEFINICIONES). I. Para efectos del presente Reglamento además de los establecidos por la Ley N° 453, Decreto Supremo N° 2130 y normativa específica del sector no regulado se establecen las siguientes definiciones:

Certificación de registro de modelos de contratos. - A través del cual, el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y Consumidor certifica que los proyectos y contratos relacionados con venta futura, venta con reserva de propiedad u otras modalidades de bienes inmuebles fueron registrados a través del sistema informático de certificación de registro de modelos de contratos inmobiliarios (SIRCI) en calidad de declaración jurada utilizando para este fin el mecanismo de aprobación de documentos de Ciudadanía Digital, asumiendo el proveedor la responsabilidad sobre la veracidad de la información técnica y legal del proyecto y los correspondientes contratos de adhesión libres de cláusulas abusivas y prácticas comerciales abusivas.

Desarrollador inmobiliario.- Es la Persona Natural o Jurídica, que individual o colectivamente, toma la iniciativa de conceptualizar, promover y desarrollar proyectos inmobiliarios para su comercialización.

Intermediario.- Es la Persona Natural o Jurídica que se dedica a la comercialización de bienes inmuebles, poniendo en contacto al propietario del inmueble o desarrollador inmobiliario con el posible cliente y cobrando por dicha gestión una comisión previamente pactada.

Constructor.- Es la Persona Natural o Jurídica responsable de la construcción de un proyecto inmobiliario.

Documento de administración de territorio. - Planos generales de urbanización representados a escala con detalles de un terreno sobre una superficie plana, comúnmente llamados Planimetrías.

Ciudadanía Digital. - La ciudadanía digital consiste en el ejercicio de derechos y deberes a través del uso de tecnologías de información y comunicación en la interacción de las personas con las entidades públicas y privadas que presten servicios públicos delegados por el Estado.

Sistema informático de certificación de registro de modelos de contratos inmobiliarios (SIRCI). - Sistema informático mediante el cual se realizan las solicitudes de registro y certificación de proyectos y contratos de adhesión libres de cláusulas abusivas.

Firma digital. - Es el conjunto de datos electrónicos integrados, ligados o asociados de manera lógica a otros datos electrónicos, utilizado por el signatario como su medio de identificación, que cuenta con los requisitos legales para ser considerada firma digital.

II. Los términos definidos en el presente artículo tendrán el mismo significado ya sea en su forma singular o plural.

CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO DE CERTIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.- (OBLIGACIÓN DE CERTIFICACIÓN). Los propietarios, constructores o desarrolladores inmobiliarios de manera previa a la suscripción de contratos señalados en el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 4732, deberán registrar ante el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor los proyectos y contratos de adhesión libres de cláusulas abusivas y prácticas comerciales abusivas, a través del sistema informático SIRCI, a fin de obtener su Certificación de Registro de Modelos de Contratos de Adhesión libres de cláusulas abusivas.

ARTÍCULO 6.- (REQUISITOS). Para contar con la certificación de registro de modelos de contratos libres de cláusulas abusivas, los propietarios, constructores o desarrolladores inmobiliarios deberán llenar todos los campos consignados en el formulario de registro. Para ello es necesario contar con lo siguiente:

- a. Contar con ciudadanía digital activa.
- b. Identificación del propietario del bien inmueble.
- c. Identificación del desarrollador inmobiliario, intermediario, constructor u otro a cargo de la venta, cuando corresponda.
- d. Identificación como persona jurídica, cuando corresponda.
- e. Descripción general del proyecto.
- f. Documentos que acrediten el derecho propietario del bien inmueble a través del folio real o escritura pública de propiedad o minuta de transferencia notariada y otros, en el cual se ejecutará el proyecto, objeto del contrato.
- g. Documento con facultades de disposición del bien inmueble y cesión de derechos, sin limitación, en caso que sea aplicable.
- h. Planos autorizados y permisos de construcción o el respaldo del ingreso de los trámites antes señalados otorgados por el Gobierno Autónomo Municipal, para proyectos inmobiliarios.
- i. Planimetría aprobada o el respaldo del ingreso del trámite ante el Gobierno Autónomo Municipal correspondiente, para proyectos de urbanización.
- j. Otros requisitos que puedan ser convenidos por las partes contractuales.

ARTÍCULO 7.- (VALIDACIÓN DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y LEGAL).-

- a. El cumplimiento de los parámetros de certificación descritos en los incisos m), o) y p) del Artículo 4 del Decreto Supremo N° 4732 serán acreditados en el sistema por un profesional del área de arquitectura, ingeniería, o técnico en construcción civil, mediante Ciudadanía Digital.
- b. El cumplimiento de los parámetros establecidos en los incisos g), h) e i) del Artículo 4 del Decreto Supremo N° 4732 y de no incurrir en las prohibiciones establecidas en el Artículo 8 del citado Decreto serán acreditados en el sistema por profesionales abogados registrados en la Dirección General de Registro, Control y Supervisión del Ejercicio de la Abogacía, mediante Ciudadanía Digital.

ARTÍCULO 8.- (DECLARACION JURADA). La información y documentación que el proveedor registre y adjunte en su solicitud de registro para la certificación de contrato, será consolidada en un documento digital único, el cual será aprobado por el proveedor mediante el mecanismo de aprobación de documentos de Ciudadanía Digital, en calidad de declaración jurada. La declaración jurada también incorporará una sección donde los firmantes certifiquen que todo modelo de contrato:

- a. Incorpora cláusula que permita al comprador transferir el inmueble o realizar cualquier tipo de cesión de derechos o accesorios.
- b. Incorpora disposición expresa de no modificación unilateral del precio de venta acordado entre partes.
- c. Incorpora cláusulas que no sean desproporcionales para la usuaria y usuario, consumidora o consumidor.
- d. Incorpora cláusula de inicio y entrega del bien inmueble objeto del contrato, así como el compromiso de entrega inmediata del título de propiedad al comprador una vez pagado el precio de venta acordado. Dichas estipulaciones podrán variar solo por acuerdo entre partes, causas de fuerza mayor o caso fortuito, imposibilidad sobreviniente, desastres naturales, eventos de conmoción social y otros que ampare la normativa vigente, cuando corresponda.
- e. Detalla 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.
- f. Detalla la superficie del bien inmueble y sus características técnicas. En caso de existir variaciones en la superficie al momento de la conclusión del proyecto, se deberá realizar las compensaciones económicas de acuerdo al valor adquirido por metro cuadrado.
- g. Detalla toda obligación existente sobre el bien inmueble, incluyendo tributos.
- h. Incorpora cláusula que establezca el porcentaje de áreas comunes mínimas establecidas por normativa municipal.

ARTÍCULO 9.- (VERIFICACION DE DATOS Y DOCUMENTOS). Toda la información y documentación que el proveedor adjunte en su solicitud de certificación de registro de modelos de contratos, podrá ser verificada por el Viceministerio de Defensa del Usuario y Consumidor a través de revisiones físicas o a través de mecanismos de interoperabilidad con otras instituciones.

ARTÍCULO 10.- (PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD). La solicitud se realizará a través del SIRCI que puede ser accedido a través de la página web del Ministerio de Justicia y Transparencia Institucional. Para poder ingresar al sistema se deberá contar con Ciudadanía Digital.

Una vez autenticado en el sistema a través de Ciudadanía Digital, el usuario podrá realizar las siguientes acciones:

- a. Llenar el formulario de certificación de registro de modelos de contratos libres de cláusulas abusivas para persona natural o jurídica, según corresponda.
- b. Adjuntar los documentos requeridos en el formulario y/o los correspondientes modelos de contratos de adhesión libres de cláusulas abusivas.
- c. Realizar la declaración jurada de la información enviada a través del mecanismo de Aprobación de Documentos de ciudadanía digital.

ARTÍCULO 11.- (PROHIBICIONES EN LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN). En el marco del inciso g) del Artículo 23 de la Ley N° 453, se consideran otras prácticas comerciales abusivas las siguientes:

- a. Exonerar de responsabilidad al proveedor por defectos o vicios que afecten el producto.
- b. Representar limitación o renuncia al ejercicio de los Derechos que la Ley N° 453 reconoce a usuarios y consumidores; o favorezcan excesiva o desproporcionadamente al proveedor.
- c. Permitir al proveedor la modificación, sin previo aviso, de los términos y condiciones del contrato.
- d. Imposición de condiciones injustas o discriminatorias que causen desprotección al usuario y consumidor.
- e. Remitir a convenciones, leyes, reglamentos y otros textos o documentos sin mencionar expresamente a que se refieren dichas prescripciones que aplican al contrato.
- f. Presentación de documentación fraudulenta, desactualizada o no correspondiente.

ARTÍCULO 12.- (CERTIFICACIÓN). El Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor una vez registrada la información y documentación que refiere el Artículo 8 del presente reglamento, procederá a la emisión de un certificado de registro de modelos de contratos de adhesión libre de cláusulas abusivas en formato PDF y con firma electrónica.

ARTÍCULO 13.- (PLAZO Y NOTIFICACIÓN). I. El Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor realizará la emisión de la certificación de registro de modelos de contratos de adhesión libre de cláusulas abusivas, en el plazo máximo de veinticuatro (24) horas, una vez cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente disposición.

II. El solicitante podrá descargar su certificado de registro de modelos de contratos de adhesión libre de cláusulas abusivas en su bandeja de certificados, para lo cual será previamente notificado de manera electrónica al correo electrónico asociado a su Ciudadanía Digital.

ARTÍCULO 14.- (ACCESO A LOS DATOS DEL SISTEMA). Podrán tener acceso a los datos del Sistema informático de certificación de registro los desarrolladores inmobiliarios, constructores y usuarios en general con relación a la información referida a sus contratos.

ARTÍCULO 15.- (EFICACIA DE LOS CONTRATOS). La certificación de registro de modelos de contratos de adhesión libre de cláusulas abusivas no implica responsabilidad alguna para el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor, respecto al contenido, efectos o eficacia de los contratos suscritos entre las proveedoras y los proveedores de servicios

inmobiliarios y los usuarios o consumidores de dichos servicios ya que este será respaldado por la declaración jurada al momento de la adscripción del mismo.

ARTÍCULO 16.- (VIGENCIA). La Certificación de registro de modelos de contratos de adhesión libre de cláusulas abusivas estará vigente en tanto se mantenga vigente el proyecto y contratos certificados, pudiendo ser nuevamente certificado cuando contenga modificaciones de fondo.

CAPÍTULO III DE LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN CERTIFICADOS

ARTÍCULO 17.- (MODIFICACIONES). Aquellos proyectos y/o contratos de adhesión libres de cláusulas abusivas que requieran alguna modificación en el contenido de los mismos, deberán solicitar una nueva certificación de registro ante el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor, previa a su modificación y suscripción, invalidando la certificación de registro anterior.

ARTÍCULO 18.- (INEFICACIA DE CERTIFICACIÓN). Los contratos certificados como libres de cláusulas abusivas por el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor perderán la calidad de contrato certificado cuando estos sean modificados unilateralmente o bilateralmente por las partes, sin conocimiento del Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN SANCIONATORIO

ARTÍCULO 19.- (INFRACCIONES). Para fines de protección de los derechos y garantías de los usuarios y los consumidores, de servicios inmobiliarios, se califican como vulneración de derechos y garantías:

- a. La incorporación posterior de cláusulas en los contratos de adhesión sin que las mismas hayan sido registradas por el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor.
- b. Otorgar vigencia a contratos que contengan cláusulas abusivas observadas por el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor.
- c. Contratos que sean suscritos sin contar con la certificación por parte del Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor.

ARTÍCULO 20.- (SANCIONES). Las infracciones cometidas conforme a lo establecido en el presente Reglamento serán procesadas y sancionadas si corresponde conforme al Reglamento de Procedimiento de Reclamaciones, de Revisión y Régimen Sancionatorio del Centro de Atención al Usuario y al Consumidor.

ARTÍCULO 21.- (APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS PRECAUTORIAS). De conformidad con lo previsto en el Artículo 55 de la Ley N° 453, y el Artículo 37 del Decreto Supremo N° 2130, el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor, podrá adoptar las medidas precautorias según el caso, en el marco del presente Reglamento a objeto de evitar una mayor afectación de los derechos de los usuarios y consumidores, a cuyo efecto deberá emitir la Resolución Administrativa debidamente fundamentada. Estas medidas no podrán afectar el desarrollo del cronograma de trabajo del proyecto ni afectar el derecho al trabajo de los desarrolladores inmobiliarios, constructores y sus dependientes.

ARTÍCULO 23.- (IMPUGNACIÓN). Contra las Resoluciones emitidas por el Viceministerio de Defensa de los Derechos del Usuario y del Consumidor, procederá el Recurso de Revisión, conforme lo dispuesto en la Ley N° 453, de 06 de diciembre de 2013, General de los Derechos de las Usuarias y los Usuarios y de las Consumidoras y los Consumidores.

DISPOSICION FINAL UNICA.- El presente Reglamento entrará en vigencia en el plazo de 15 días hábiles a partir de su publicación.