

Ante el comprador de una vivienda ¿Quién es responsable de su calidad?

El propietario primer vendedor de un inmueble (por ejemplo, la inmobiliaria) será responsable por todos los **daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos** en él, sea durante su construcción o después de terminada. Esto, sin perjuicio de su derecho a iniciar acciones legales en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos (como proyectistas o constructores) que hayan dado origen a dichos daños y perjuicios.

En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.

Las personas jurídicas (empresas, sociedades, etc), serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de dichos daños y perjuicios.

¿Qué ocurre si no compré una vivienda, sino que encargué su construcción a una empresa?

En este caso, los responsables por los daños o perjuicios sufridos por fallas en la calidad de la construcción serán los profesionales involucrados en la ejecución de la obra, sin perjuicio de la responsabilidad que le pueda caber como propietario respecto de daños producidos a terceros.

¿Pueden conocerse los nombres de los proyectistas y constructores de una obra?

Si. El propietario primer vendedor tiene la obligación de incluir en la escritura pública de compraventa una nómina que identifique al arquitecto que realizó el proyecto, al proyectista que realizó el cálculo estructural, al profesional a cargo de la obra, a los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como al inspector técnico de obra (ITO), al revisor independiente de obras de construcción y al revisor del proyecto de cálculo estructural.

Si se trata de personas jurídicas (entidades), deben individualizarse sus representantes legales. Si tales personas jurídicas se han disuelto, serán responsables quienes hayan sido sus representantes legales al momento de la firma del contrato.

¿Se deben respetar las condiciones ofrecidas en la publicidad de casas y departamentos nuevos?

Si. Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporada al contrato de compraventa.

¿Qué datos debe tener la publicidad y la información que se entrega al comprador?

Esa información deberá expresar claramente la superficie total y útil de las casas o departamentos ofrecidos, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

¿Quiénes fiscalizan la calidad de una construcción?

La Dirección de Obras de cada municipalidad es la entidad encargada de la fiscalización de las obras de construcción y urbanización. Ella es la que entrega los permisos de edificación para la ejecución de una obra y luego revisa que la construcción cumpla con la normativa vigente.

La norma chilena exige como mínimo la existencia de condiciones que permitan, ante un sismo de gran intensidad, evacuar con seguridad a los moradores.

En caso de las edificaciones que requieren de cálculo estructural, deberán ser revisadas por un revisor independiente de cálculo, que se encuentre inscrito en un registro que lleva el MINVU.

Una vez finalizada la construcción, la Dirección de Obras chequea que lo edificado corresponda a lo trazado en los planos, pero no se encarga de revisar los materiales de construcción específicos empleados.

¿Puedo tener acceso a los planos de mi vivienda?

La Dirección de Obras de cada municipalidad tiene el deber de mantener en sus archivos, por un plazo de cinco años, los planos de las edificaciones que se encuentren en su comuna, para ponerlos a disposición de los interesados.

¿Ante quién se debe reclamar por la mala calidad de una construcción o por daños derivados de ella?

Debe reclamarse mediante el ejercicio de acciones legales ante los Tribunales Ordinarios de Justicia.

¿Hay plazos para ejercer acciones legales por fallas en la construcción?

1. En el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, el plazo es de diez años, contados desde la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.
2. Cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, el plazo es de cinco años, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.
3. En caso de fallas o defectos que afecten a terminaciones o acabado de la obras, el plazo es de tres años, contados desde la fecha de inscripción de las obras, el plazo es de tres años, contados desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Para cualquier otra clase de fallas, el plazo para denunciar es de cinco años.