

TUS DERECHOS

La compra de un inmueble es para algunas familias, una de las inversiones más importantes que pueden tener en el cual se deposita confianza, dinero e ilusión el cual puede ser para uso o inversión, por ende, todos los consumidores tienen derecho a recibir lo que las inmobiliarias prometen en su publicidad “entrega Inmediata”, “Piscina”, “Quincho”, “Juegos Infantiles” todo esto y más, debe ser respetado por las inmobiliarias y los consumidores tienen derecho a recibir lo que se publicito.

La adquisición de un inmueble este sujeto a la LEY DEL CONSUMIDOR a si como LA LEY DE CALIDAD DE LA VIVIENDA con el fin de resguardar la inversión que se realiza al adquirir un bien a largo plazo cumplan con las expectativas del consumidor.

Ley de Calidad establece claras responsabilidades en fallas de construcción

Esta ley establece responsabilidades civiles para quienes hayan entregado una edificación con problemas evidentes en su estructura. Sin embargo, existen plazos legales para hacer valer los derechos del comprador, los cuales van desde los 3 hasta los 10 años, dependiendo de la entrega del inmueble al comprador.

A continuación, le entregamos los principales contenidos por la Ley de Calidad de la Construcción al respecto.

NORMATIVAS GENERALES DE RESPONSABILIDAD:

La Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula la responsabilidad de cada uno de los actores que participan tanto en el proyecto, como en el permiso, ejecución, recepción de las obras de edificación, así como la responsabilidad que le asiste al primer vendedor.

En efecto, la Ley señala que los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, serán responsables por sus “acciones u omisiones” en el ámbito de sus respectivas competencias.

RESPONSABILIDAD CIVIL ESPECÍFICA:

El propietario **PRIMER VENDEDOR** de una construcción es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

Así, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece directamente en el “primer vendedor” toda responsabilidad, sin perjuicio de su derecho a “repetir” en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios (los profesionales competentes).

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.

RESPONSABILIDADES DE LOS PROFESIONALES:

Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

Los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

El propietario primer vendedor tiene la obligación de incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad.

Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa.

PLAZOS PARA HACER EFECTIVAS LAS RESPONSABILIDADES CIVILES DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES:

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones, prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

- ❖ 10 años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.
- ❖ 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- ❖ 3 años, si hubiera fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Los plazos de 10 y 5 años de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

El plazo de 3 años, se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

SANTIAGO, 01 de marzo de 2010

Fuente: MINVU

http://www.minvu.cl/opensite_20100302123758.aspx