

# DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES

A continuación, se expone un resumen de los alcances de los derechos de los consumidores relativos al ámbito inmobiliario, para entregar una guía clara respecto de sus efectos sobre la adquisición de bienes raíces.

Para comenzar, es importante considerar que la Ley 19.496, Sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, establece en el artículo 2 letra e) que quedan sujetos a la disposición de dicha ley los contratos de venta de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y por los Servicios de Vivienda y Urbanización, en lo que no diga relación con las normas sobre calidad contenidas en la Ley 19.472, que modificó el DFL N°458, conocido como la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Así entonces, se debe complementar el listado de derechos del Consumidor con aquellos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Es precisamente la Ley General de Urbanismo y Construcciones la que establece los derechos y plazos que tienen los compradores para alegar sobre vicios de la construcción, siendo aspectos que se vinculan de forma más directa a ventas de viviendas que los propios de la ley 19.496, que son de carácter más general. De la ley General de Urbanismo y Construcción podemos destacar los siguientes puntos:

---

## **1. Primer responsable en la venta de un inmueble:**

El vendedor de un inmueble es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en él, sea durante su construcción o después de terminada. Lo anterior, 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.

Asimismo, las personas jurídicas son solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de daños y perjuicios que puedan ocasionare producto de la venta de un inmueble.

## **2. Respetto del encargo de la construcción de un inmueble:**

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. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad que le pueda caber como propietario respecto de daños producidos a terceros.

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.

### **3. Sobre el respeto de las condiciones ofrecidas en la publicidad de casas y departamentos nuevos:**

Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entienden incorporadas al contrato de compraventa. La información que debe ser especificada 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.

### **4. Sobre los encargados en la fiscalización de 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.

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.

En el caso de viviendas que cuenten con financiamiento estatal, el MINVU debe disponer de mecanismos que aseguren la calidad de la construcción.

### **5. Sobre el derecho a tener acceso a los planos de la 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.

### **6. Demandas 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.

- 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 la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.
- 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.
- En caso de fallas o defectos que afecten a terminaciones o acabado 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**.