Modifica la ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo al cómputo del plazo de prescripción de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades por fallas de construcción

Boletín N°11998-14

I. FUNDAMENTOS DEL PROYECTO

La Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla en su artículo 18 un régimen de responsabilidad civil objetiva, en cuanto eximen al demandante de la necesidad de probar el dolo o culpa en la conducta del demandado, esto es, respecto al primer vendedor[1] de una construcción, en relación con los daños y perjuicios que provengan de fallas o defecto que hayan tenido lugar durante la ejecución o bien después de terminada. No es un régimen de responsabilidad objetiva absoluta[2], en cuanto el demandante propietario de la vivienda deberá probar que los perjuicios provienen directamente de una "falla o defecto" en la construcción, ya sea en su ejecución o una vez terminada la misma. Además, es una responsabilidad civil es amplia, en cuanto son indemnizables todos los daños y perjuicios, por lo que no cabe duda que también se indemniza el daño moral[3].

En términos generales, este régimen de responsabilidad se estructura en supuestos en los cuales responde el primer vendedor, supuestos en que responde el arquitecto responsable del proyecto, el ingeniero calculista o profesional que realice el cálculo estructural, la

1 La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define en su artículo 1.1.2 al primer vendedor como el *"titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles"*.

2 CORRAL TALCIANI, Hernán, *Responsabilidad civil en la construcción de viviendas. Reflexiones sobre los regímenes legales aplicables a los daños provocados por el terremoto del 27 de febrero de 2010*, en *Revista Chilena de Derecho*, vol. 37, No. 3 (2010), pp. 459-475

3 No se considera en este punto otros estatutos de responsabilidad aplicables tales como la responsabilidad contractual por vicios redhibitorios propia del contrato de compraventa (arts. 1857 y siguientes del Código Civil), o la responsabilidad administrativa propia de los organismos públicos que intervienen en el proceso de edificación o construcción, tales como la responsabilidad de las Municipalidades a cargo de otorgar permisos de edificación y realizar la recepción de obras. Por otra parte, tampoco se considera el régimen de responsabilidad especial del Código Civil contenido en el artículo 2003, en cuanto en dicho caso es necesario probar que el edificio perezca o amenace ruina, en todo o en parte, por un vicio de construcción, del suelo o de los materiales. En este caso no es necesario que el edificio se haya venido abajo, tan sólo es necesario que exista una potencial o inminente ruina de carácter físico, y que tenga como consecuencia la inutilidad del edificio acorde al fin por el que fue construido.

empresa constructora, el inspector técnico de obra y el revisor independiente subsidiariamente.

Cabe hacer presente que este régimen de responsabilidad facilita el ejercicio de las acciones judiciales de los primeros adquirentes de inmuebles nuevos frente a la presencia de vicios o defectos, concentrándose la responsabilidad en el denominado "propietario primer vendedor de una construcción" y liberando a los afectados de la necesidad de identificar al preciso responsable de la falla o defecto dentro del conjunto de intervinientes en el proceso de construcción.

Todas dichas responsabilidades son exigibles en cuanto no hayan prescrito las acciones que este mismo artículo contempla, las cuales prescriben en distintos plazos de acuerdo a la naturaleza de la falla o defecto al cual se refieran[4]:

- 10 años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura[5] soportante del inmueble, lo que comúnmente se ha denominado como "daño estructural".
- 5 años, en el caso de que se tratare de fallas o defectos que afecten a elementos constructivos o de las instalaciones del inmueble. Si bien la ley no defina expresamente qué se considera como elementos constructivos o instalaciones, podemos considerar que se excluyen de tal categoría a aquellos elementos que se refieran a la estructura soportante. En este supuesto se consideran las instalaciones de servicios básicos, tales como agua potable, luz eléctrica, gas, etc.
- 3 años, en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de las terminaciones o acabado de las obras. En este supuesto se consideran estucos, pinturas, cerrajería, papel mural, guardapolvos, vidrios, etc.

Para efecto del cómputo de los plazos, el mismo artículo contempla que los primeros dos plazos (10 y 5 años) se contabilizan desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por

4 Plazos modificados por la Ley Nº 19.472, conocida como Ley de "Calidad de la Construcción", publicada en el Diario Oficial de 16 de Septiembre de 1996, comenzando a regir el día 17 de Diciembre del mismo año.

5 El artículo 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define "elemento estructural" como "todo elemento resistente orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos".

parte de la Dirección de Obras Municipales respectiva. Respecto del plazo de 3 años, este se cuenta desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, vale decir, desde la transferencia del inmueble.

En el lapso entre la recepción definitiva de las obras y la entrega del inmueble, pueden pasan varios años, transcurso de tiempo considerable que reduce sustancialmente la garantía que tienen los propietarios respecto a fallas o defectos que pueda tener el inmueble, particularmente respecto del plazo de 5 años por fallas o defectos que afecten elementos constructivos o instalaciones. Esta reducción real en el plazo de garantía puede afectar las posibilidad de obtener una reparación o indemnización por fallas o defectos que provengan de la construcción e instalación de esos elementos por parte de la empresa constructora, lo que incluso puede no contemplarse dentro del servicio de post-venta que prácticamente todo proyecto inmobiliaria contempla.

Por otra parte, cabe tener presente que en el caso de elementos constructivos e instalaciones, tales como los servicios básicos alcantarillado, agua potable, luz, gas, etc.; sólo puede evidenciarse la falla o defecto cuando han sido efectivamente utilizados con la frecuencia que implica habitar el inmueble, lo cual sólo podrá suceder desde la entrega material del inmueble.

Dado todo lo anterior, es posible apreciar que existen fracciones en los plazos de garantía -o de prescripción de la acción para perseguir la responsabilidad de estas fallas o defectos- que pueden considerar como “perdidos” para los propietarios y que aumentan las posibilidades de generar una situación de desprotección ante fallas o defecto que pueda tener el inmueble, y que pueden incidir directamente en el valor del mismo.

Es por ello que el objetivo de este proyecto de ley es precisamente modificar el hito a partir de cual se cuenta el plazo de prescripción de estas acciones, el que principiará desde la entrega del inmueble, fecha que constará en el acta de entrega que deberá dar el primer vendedor en el mismo acto.

Cabe hacer presente la importancia de que se le proporcione un acta de entrega pormenorizada al comprador –propietario- en el momento de la entrega material del inmueble por parte del primer vendedor, pues en ella constará el estado en el cual se entrega y pone a disposición del propietario el inmueble, identificando en el acto posibles fallas o defectos visibles.

II. PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO:

Reemplazase el inciso final del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, por el siguiente:

“Los plazos de prescripción a los que se refiere este artículo se contarán desde la fecha en que se firme el acta de entrega material de inmueble al comprador, debiendo el primer vendedor entregar, en el mismo acto, una copia del acta que se levante al efecto.”

XIMENA OSSANDÓN IRARRÁZABAL
H. Diputada de la República