

CRECE POLÉMICA POR RESPONSABILIDAD DE INMOBILIARIAS POR DAÑOS EN VIVIENDAS

Un gran debate se está configurando entre las constructoras e inmobiliarias y sus clientes respecto de las responsabilidades de las empresas ante los daños registrados en varios inmuebles tras el terremoto. A diferencia de los usuarios de las viviendas, muchos de los cuales reclaman indemnizaciones por fallas estructurales y no estructurales en sus casas, abogados expertos y algunos defensores de constructoras explican que la norma antisísmica permite daños estructurales producidos por sismos de intensidad severa (como el del pasado 27 de febrero), siempre y cuando las empresas hayan respetado las regulaciones de construcción y diseño. Esto último será determinado por peritos que designe tribunales.

"Eso sí, se generarán responsabilidades por edificios colapsados", explica Joaquín Montero, de Ossandón.

Sobre la prescripción de las responsabilidades de las inmobiliarias, para el caso de fallas que afecten la estructura soportante del inmueble, existe un plazo de diez años para hacer efectiva la responsabilidad por defectos en la construcción, desde el otorgamiento de la recepción definitiva de la obra; cinco años, por defectos en los elementos constructivos o de las instalaciones, y tres para las fallas que afecten terminaciones o de acabado de obras.

El abogado Alfredo Morgado, que representa a comunidades de edificios con daños, dice que los vecinos han llegado con preinformes de peritos de confianza de los propios afectados que otorgan como resultado fallas en la construcción.

Límite

Si las fallas afectan la estructura soportante, hay diez años para hacer efectiva la responsabilidad por defectos en la construcción.

Joaquín Montero, abogado del estudio Ossandón, explica que la inmobiliaria debe responder sólo en el caso que los daños tengan su origen en defectos o vicios constructivos y siempre y cuando no hayan transcurrido los correspondientes plazos de prescripción. En caso que se comprueben fallas en la construcción, a juicio del abogado, el dueño del departamento puede demandar al primer vendedor (inmobiliaria) y/o a la constructora, "sin perjuicio de las responsabilidades profesionales del resto de los agentes que participaron en la construcción. Estos últimos también responden según lo establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones", explica.

Si la inmobiliaria es responsable, pero la sociedad se disolvió, agrega, "la responsabilidad la asume el representante legal de ella a la fecha del contrato de compraventa". Por último, si los daños no son estructurales, pero hay muros dañados

División Difusión y Comunicaciones

y otros que igualmente hacen inhabitable el inmueble, Montero agrega que si éstos se originaron por fallas o defectos constructivos, la inmobiliaria y/o la constructora igualmente deben responder, aunque dentro de los respectivos plazos de prescripción. Si no son causados por fallas o defectos constructivos, deben ser asumidos por los propietarios del inmueble, ya sea directamente o por medio de los seguros que normalmente contemplan los créditos hipotecarios.

Francisco Velozo, del estudio Albagli Zaliasnik, explica que el derecho señala, en términos generales, que el propietario pierde sus bienes cuando éstos sufren un daño irreparable. "Si el defecto se debe a un terremoto, la inmobiliaria no tiene responsabilidad, bajo el entendido que la construcción esté en regla", dice. Por eso, agrega que es importante contar con seguros contra terremoto, por una parte.

Añade que las opiniones técnicas y expertas en materias del cumplimiento de las normas de construcción son vitales para que un juez falle en un sentido u otro. "Por ello, en caso de iniciarse algún reclamo judicial, será fundamental que existan pronunciamientos de peritos. Catástrofes de esta envergadura son muy excepcionales, incluso podría ocurrir que, pese al cumplimiento de la normativa, algún edificio tenga daños estructurales", agrega.

En caso de que una inmobiliaria que tiene responsabilidad por daños quiebre, explica que es posible solicitar medidas precautorias como es el embargo de bienes. Pero añade que para que las disposiciones sean procedentes, el juez debe evaluar, primero, si existen presunciones graves del derecho que se reclama, y, segundo, que el patrimonio del demandado no otorgue las garantías para responder.

Concluye que un juicio para ser indemnizado puede ser vía juzgado de policía local, lo que tomaría entre uno y dos años. "Por la vía civil, puede tomar cerca de cuatro a cinco años", comenta.

Qué dice la Ley de Urbanismo y Construcciones

Según un informe en derecho de Ossandón Abogados, la ley establece:

- 1 Las inmobiliarias y constructoras están obligadas a responder por los daños que tengan su origen en defectos o vicios constructivos. Los daños estructurales de edificios que cumplen la norma no generan responsabilidad.
- 2 Si el edificio colapsa, la inmobiliaria siempre tendrá el deber de responder.
- 3 Las empresas pueden alegar prescripción de responsabilidades, si así procede.

Los plazos van desde tres a diez años, contados desde la recepción de la obra.
- 4 En caso de disolución de la inmobiliaria, debe asumir la responsabilidad el representante legal de ella a la fecha del contrato de compraventa.

Emol Victoria Reyes y Fernando Vial Sábado 13 de Marzo de 2010