

# 10 claves sobre el terremoto y la calidad de la vivienda.



El terremoto de 8,8 grados de magnitud del 27 de febrero pasado puso a prueba el temple de los chilenos y el estándar de nuestra construcción. Los hechos objetivos muestran que las edificaciones de las últimas décadas respondieron correctamente al enorme esfuerzo a que fueron sometidas, salvo casos excepcionales que deberán ser investigados por especialistas competentes. Lamentamos profundamente esta situación y solidarizamos con las víctimas

Con el objetivo de preservar la vida de las personas, las estructuras de los edificios tienen la capacidad de deformarse sin colapsar, aunque, frente a un terremoto como el vivido, ello se traduzca necesariamente en daños de diversa consideración que incluso pueden ser irreparables en situaciones de excepción. Ante numerosas consultas de la comunidad, la Cámara Chilena de la Construcción desea entregar a la opinión pública sus respuestas frente a las preguntas más frecuentes sobre la calidad de las viviendas.

## **1) ¿Qué ley protege a los propietarios de una vivienda en caso de fallas o defectos de construcción?**

Los propietarios pueden recurrir al Código Civil y a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (su texto contiene la llamada "Ley de Calidad de la Vivienda"). Esta Ley contempla, entre otros aspectos, plazos diferenciados para reclamar ante la justicia por fallas o defectos de construcción en inmuebles, distinguiendo entre aquéllos cuyos permisos hayan sido solicitados antes o a partir del 25 de agosto de 2005.

## **2) ¿Cuáles son los plazos para perseguir las responsabilidades en caso de fallas o defectos de construcción?**

- A. Para los inmuebles cuyos permisos se solicitaron a partir del 25 de agosto de 2005 son los siguientes:
- 10 años, en caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble, que se cuentan desde la fecha de la recepción definitiva (el concepto de "estructura soportante" no está definido en la ley, aunque se podría asimilar al de "elemento de estructura", que se define como "todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos").
  - 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que se cuentan desde la fecha de la recepción definitiva.
  - 3 años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. Se cuentan desde la fecha de la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces.
  - 5 años, en los casos de fallas o defectos que no correspondan a ninguno de los mencionados anteriormente o que no sean asimilables o equivalentes a éstos, contados desde la fecha de la recepción definitiva.
- B. Para los inmuebles cuya recepción final es anterior al 25 de agosto de 2005 se aplica un plazo general de 5 años, que se cuenta desde la fecha de la recepción definitiva.

## **3) ¿Estos plazos rigen para viviendas que obtuvieron sus permisos antes del 25 de agosto de 2005?**

Es importante tener en cuenta que la norma de la Ley 20.016 sobre plazos de prescripción no tiene efecto retroactivo. Por lo tanto, para las viviendas que hayan ingresado sus solicitudes de permisos antes del 25 de agosto de 2005 rige un plazo único de reclamación por fallas o defectos de construcción de 5 años, contados desde la recepción definitiva del inmueble por parte de la Dirección de Obras Municipales.

## **4) ¿Qué pasa cuando ya han transcurrido esos plazos?**

La acción legal se encuentra prescrita.

## **5) ¿Quién debe responder por fallas o defectos en una construcción dentro de los plazos que define la ley?**

La Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que "el propietario primer vendedor es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en una construcción, sea durante su ejecución o después de terminada". No obstante, el propietario primer vendedor tiene, a su vez, el derecho de perseguir las responsabilidades de los terceros que participan en la ejecución de los proyectos.

## **6) ¿Qué se entiende por propietario primer vendedor?**

Es quien hace la primera venta. Normalmente corresponde a una inmobiliaria o constructora.

## **7) ¿Quiénes más responden por fallas o defectos en la construcción?**

Los constructores, proyectistas y revisores independientes del proyecto de arquitectura y del proyecto de cálculo estructural, en los casos que corresponda.

## **8) ¿Quién debe responder por los daños visibles no estructurales que se pudieran haber producido al interior de una vivienda por causa del terremoto?**

Los daños en elementos interiores –como tabiquería o azulejos, por citar algunos ejemplos– deberán ser repuestos por cada uno de los propietarios de los inmuebles afectados, quienes podrán o no contar con seguros para indemnizar daños derivados de riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo. Estos seguros pueden estar incluidos en las pólizas de seguros que se toma con bancos e instituciones que otorgan créditos hipotecarios. En todo caso, la responsabilidad por este tipo de daños también podría recaer en el propietario primer vendedor, si los daños derivan de errores o fallas en la construcción.

## **9) ¿Qué pasa si el propietario primer vendedor ya no existe?**

La Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que, en el caso de personas jurídicas que se hayan disuelto, la responsabilidad civil se hará efectiva en “quienes eran sus representantes legales a la fecha de la celebración del contrato”, lo que se refiere a la primera venta.

## **10) ¿Qué le exige la norma chilena a las estructuras en caso de un terremoto?**

La norma chilena sobre diseño sísmico de edificios establece requisitos para las estructuras de los edificios. Está orientada a lograr estructuras que resistan sin daños movimientos sísmicos de intensidad moderada; limiten los daños en elementos no estructurales durante sismos de mediana intensidad y estructuras que, aunque presenten daños, eviten el colapso durante sismos de intensidad excepcionalmente severa.