



## Calidad de la construcción

¿Quiénes son los responsables por la calidad de una construcción y los encargados de fiscalizarla?

Marta está desolada y enfurecida. Su casa nueva sufrió daños con el último terremoto. No sabe cómo reclamar, ni a quién. ¿A la inmobiliaria? ¿A la constructora? ¿Al SERNAC?

### ◉ **Ante el comprador de una vivienda, ¿quién es responsable de su calidad?**

El propietario primer vendedor de un inmueble (por ejemplo, la inmobiliaria) será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en él. Las personas jurídicas (empresas, sociedades, etc.) serán solidariamente responsables con el profesional que actuó como proyectista o constructor respecto de dichos daños y perjuicios.

### ◉ **¿Qué ocurre si no compré una vivienda, sino que encargué su construcción a una empresa?**

En este caso, los responsables serán los profesionales involucrados en la ejecución de la obra, además de la responsabilidad que usted pueda tener respecto de daños producidos a terceros.

### ◉ **¿Pueden conocerse los nombres de los proyectistas y constructores de una obra?**

Sí. 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. Si tales personas jurídicas se han disuelto, serán responsables quienes hayan sido sus representantes.

### ◉ **¿Quiénes fiscalizan la calidad de una construcción?**

La Dirección de Obras de cada municipalidad es la encargada de la fiscalización de las obras de construcción y urbanización. En el caso de viviendas que cuenten con financiamiento estatal, el MINVU debe disponer de mecanismos que aseguren la calidad de la construcción.

### ◉ **¿Puedo tener acceso a los planos de mi 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.

### ◉ **¿Se deben respetar las condiciones ofrecidas en la publicidad?**

Sí, las condiciones ofrecidas en la publicidad de casas y departamentos y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa.

### ◉ **¿Qué datos debe tener la publicidad y la información que se entrega al comprador?**

Esa información 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.

### ◉ **¿Hay plazos para denunciar fallas en una construcción?**

**1)** En el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura principal de la vivienda, el plazo es de diez años.

**2)** Cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, el plazo es de cinco años.

**3)** En caso de fallas o defectos que afecten a terminaciones o acabado de las obras, el plazo es de tres años, contados desde de la fecha de la inscripción del inmueble.

Para cualquier otra clase de fallas, el plazo para denunciar es de cinco años.