



MINUTA Nº CLE 22 - 2010

Renuncia de acciones contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones

AUTOR(ES) : Karla Lorenzo
AREA : Legal
**ORIGEN DEL
REQUERIMIENTO** : Socio CChC
VERSIÓN : Definitiva
APROBADO POR : Gonzalo Bustos
FECHA : 06/10/2010

RESUMEN EJECUTIVO

Analizada la normativa que regula la responsabilidad de los agentes de la construcción, esto es, el régimen general del Código Civil y el régimen especial de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, a juicio de esta coordinación legal, la renuncia de las acciones respecto de esta materia sólo cabe en consideración al régimen general y no respecto de la norma de la LGUC, la que a nuestro entender se rige por el derecho público.

No obstante lo anterior, se propone incluir en la cláusula del precio del contrato, un párrafo que indique que el valor que se estipula por la venta del inmueble es en consideración al estado en que este mismo se encuentra respecto de los daños que presenta, los cuales deberán quedar individualizados en un informe de un perito para protocolizarlo en forma conjunta con la escritura de la compraventa.

Con todo, cualquier decisión que tome la empresa en esta materia no evitará el eventual juicio que podría presentarse por parte del afectado.

INTRODUCCIÓN

Se ha solicitado a esta Coordinación Legal emitir su opinión respecto de la posibilidad que tiene el comprador de una vivienda de renunciar a las acciones que permiten hacer efectiva la responsabilidad tratada en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, en particular en lo relativo a aquella que dice relación con elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

Lo anterior en consideración a la situación que se ha visto enfrentada una empresa socia que ha determinado vender un conjunto de departamentos a un menor precio en consideración a los daños que han sufrido estos inmuebles producto del terremoto de febrero pasado.



ANÁLISIS PARTICULAR

Existen dos regímenes que permiten perseguir y hacer efectiva la responsabilidad de los agentes de construcción:

- Régimen general: contempla normas del Código Civil, artículos 2003, regla 3°, 2004 y 2324
- Régimen Especial de la LGUC: Artículo 18

Ambos regímenes conviven paralelamente en donde el perjudicado deberá optar por uno u otro régimen para perseguir la responsabilidad de los agentes de la construcción, con la diferencia que en la norma especial la responsabilidad por las fallas o defectos en la construcción queda radicada en la persona del propietario primer vendedor. Esto para efectos de determinar al demandado sin perjuicio que éste podrá repetir en contra de todos los que resulten responsables.

Sobre el particular, las reglas generales contempladas en el Código Civil permiten la renuncia de las acciones por parte del afectado, no así, a nuestro entender, respecto de las acciones que contempla la LGUC.

En efecto, las disposiciones del artículo 18 de la LGUC, conocida comúnmente como Ley de la Calidad, es norma especial y además de carácter administrativo, lo que nos permite concluir que en este caso estamos frente a una norma que se rige por el derecho público, lo que hace bastante más compleja la renuncia planteada en el párrafo anterior.

De esta forma, la propuesta en esta materia está orientada a incluir en la cláusula del precio del contrato, un párrafo que indique que el valor que se estipula por la venta del inmueble es en consideración al estado en que este mismo se encuentra respecto de los daños que presenta los cuales deberán quedar individualizados en un informe de un perito para protocolizarlo en forma conjunta con la escritura de la compraventa.

Respecto del informe señalado será fundamental realizar un examen minucioso de los daños que afectan al inmueble en particular, el cual podría acompañarse de fotografías y de cualquier medio que permita acreditar los daños reales en un juicio.

En este sentido, estimamos que lo anterior no será un eximente frente a un eventual juicio en esta materia, pero quedará constancia de los daños efectivamente conocidos por el comprador y, por lo tanto, el juicio debiera enfocarse a evaluar el costo sufrido por el comprador respecto de aquellos daños que no se contemplaron al momento de la compraventa. No obstante lo anterior, el juez podrá determinar otros aspectos en esta materia lo cual será materia de juicio.

En consideración a la segunda propuesta planteada por la empresa socia, esto es, la posibilidad de transar respecto de los daños provenientes de acabado o terminaciones en viviendas, mediante una escritura de transacción con el cliente, en donde éste reciba a título de compensación por los daños existentes en su vivienda una cantidad de dinero determinada, a cambio de lo cual éste otorgaría finiquito a la Inmobiliaria desligándola de la responsabilidad proveniente de esos daños, nos merece el mismo comentario planteado en párrafos anteriores,



agregando que, en este caso, cabe la posibilidad que el juez pudiera desconocer la transacción, por cuanto a la fecha del terremoto el inmueble era aún propiedad de la inmobiliaria, y no del comprador, por lo que no cabría transar con éste por los daños ocasionados por el sismo.

CONCLUSIONES

Conforme a lo analizado por esta Coordinación legal, respecto de las normas que regulan la responsabilidad de los agentes de la construcción es posible señalar que la renuncia de las acciones respecto de esta materia sólo cabe en consideración al régimen general contemplado en el Código Civil y no respecto de la norma de la LGUC, la que a nuestro entender se rige por el derecho público.

En conformidad a lo indicado anteriormente, la empresa podrá optar por la alternativa planteada por esta coordinación, tomando en consideración que la aplicación de dicha solución no evitará el eventual juicio que podría presentarse por parte del afectado debiendo el juez calificar la procedencia de la demanda.

No obstante lo anterior, estimamos que al aplicar cualquiera de las dos alternativas que se proponen, se podrá acreditar en juicio que la parte demandada, en este caso, la empresa socia, actuó de buena fe en razón de indemnizar los daños efectivamente causados en el inmueble sujeto a la compraventa, los que son de pleno conocimiento del comprador.