

MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE
DE LA REPÚBLICA CON EL QUE
INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE
MODIFICA NORMAS DEL D.F.L. N°
458, DE 1975, LEY GENERAL DE
URBANISMO Y CONSTRUCCIONES,
RELATIVAS A LA CALIDAD DE LA
CONSTRUCCIÓN.

SANTIAGO, octubre 29 de 2003.

M E N S A J E N° 66-350/

Honorable Cámara de Diputados:

**A S.E. LA
PRESIDENTA
DE LA H.
CÁMARA DE
DIPUTADOS.**

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que perfecciona las disposiciones incorporadas al D.F.L. N° 458, de 1975, Ley general de Urbanismo y Construcciones, por la Ley N° 19.472, relativas a la calidad de la construcción.

I. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA.

1. Normativa vigente.

En el año 1996, fue promulgada la ley N° 19.472, que modificó el D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de establecer un conjunto de normas destinadas a garantizar la calidad de la construcción y a agilizar el otorgamiento de los permisos de urbanización y construcción por parte de las direcciones de obras municipales.

Esta ley, conocida como "ley de la calidad de la construcción", tuvo por finalidad lograr una mayor protección de aquellas personas afectadas por construcciones defectuosas.

Así, básicamente las principales reformas contenidas en la ley en cuestión, se refieren a:

a) La centralización que se hace en una persona de la responsabilidad por defectos en la construcción, la que ahora recae en el propietario primer vendedor,

b) El establecimiento de responsabilidad solidaria de las personas jurídicas, previendo la circunstancia de que éstas se disuelvan, y

c) El sometimiento de las acciones respectivas a un procedimiento más expedito y flexible.

Por su parte, y siguiendo esta misma línea, se establece la obligación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a disponer de mecanismos que aseguren la calidad de la construcción respecto de las viviendas que cuenten con financiamiento estatal y, finalmente, la facultad de los servicios de Vivienda y Urbanización para hacerse parte en las causas en que se pretendan hacer efectivas las responsabilidades establecidas en el artículo 18 de la ley.

2. Deficiencias de la normativa vigente.

La aplicación de la normativa sobre calidad de la construcción durante 7 años, ha permitido establecer la existencia de un

conjunto de factores que impiden que las medidas adoptadas por el referido cuerpo legal sean realmente efectivas, por lo que resulta indispensable efectuar diversos ajustes que permitan perfeccionar sus disposiciones para facilitar su comprensión y debida aplicación.

a. Duplicidad de control.

En efecto, al no haberse establecido con claridad el ámbito de competencia propio de los directores de obras municipales y de los revisores independientes, se producen dobles revisiones que necesariamente hacen más burocrático el otorgamiento de los permisos de construcción, de hecho la propia ley obliga a la doble revisión en el caso de los edificios de uso público. El proyecto de ley establece una clara separación entre la función del director de obras y el revisor.

b. Necesidad de diferenciar plazos de prescripción.

Por otra parte, no parece adecuado mantener un único plazo de prescripción para todas las fallas o defectos derivados de la construcción, toda vez que resulta evidente la necesidad de incorporar plazos de responsabilidad diferenciados conforme a criterios objetivos derivados de la duración de los diversos elementos incorporados en una construcción. No puede pretenderse que una alfombra dure lo mismo que la estructura del edificio.

3. Modificaciones que se proponen.

Entre las modificaciones legales que tengo la honra en proponer, se dispone que el propietario primer vendedor no responda por aquellos defectos o fallas de la obra o sus elementos que no le sean imputables.

Asimismo, se precisa que las causas a que dieran lugar las acciones para hacer efectiva la responsabilidad del propietario primer vendedor son de competencia de los jueces de letras correspondientes.

Mediante un segundo grupo de modificaciones, se proponen diferentes plazos de prescripción, que van desde uno a diez años, de acuerdo con el tipo de falla o defecto y la duración prevista de los insumos utilizados.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY.

La iniciativa que someto a vuestra consideración, contempla dos grupos de enmiendas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de responsabilidad por la calidad de la construcción.

1. Primer grupo de enmiendas: Destinadas a precisar las disposiciones incorporadas al D.F.L. N° 458, de 1975, por la Ley N° 19.472.

a. Limitación de la responsabilidad del PPV.

Se propone incorporar en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, una norma que restringe la responsabilidad del propietario primer vendedor, al disponer que éste no responde o no es imputable por los defectos o fallas que se presenten, con ocasión de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.

Dicha modificación se efectúa porque se estima que, si bien de la sola lectura del texto actual del artículo 18, aparece como lógica la falta de responsabilidad del propietario primer vendedor por los hechos que

allí se mencionan, se estima prudente expresarlo en la ley y no dejar esto entregado a la ponderación del Juez, sobre la base de la aplicación de los principios generales del derecho.

Para precisar aún más la labor del juzgador, el proyecto impone al propietario primer vendedor, la obligación de entregar al comprador, al momento de la firma de la escritura definitiva de compraventa, un "Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda", el cual deberá ser protocolizado con anterioridad a la firma de la citada escritura.

b. Se precisa competencia de los jueces de letras.

Se explicita en el artículo 19 que las causas a que dieren lugar las acciones del artículo 18, son de competencia de los jueces de letras correspondientes.

2. Segundo grupo de normas: diferenciación de los daños con diversos plazos de prescripción.

a. Plazos de prescripción diferenciados.

En el actual artículo 18, se establece un plazo de prescripción único para ejercer la acción para hacer efectiva las responsabilidades que se regulan en dicha norma, que es de cinco años, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

El proyecto que someto a la consideración de ese H. Congreso Nacional, propone diferenciar los plazos de prescripción de la acción, que van desde uno a diez años, de acuerdo con el tipo de falla o defecto y la duración prevista de los insumos utilizados.

i. La prescripción será de diez años tratándose de la imposibilidad o restricción

severa para habitar una vivienda o construcción por fallas o defectos en la estructura soportante.

ii. En caso de desperfectos en los elementos de instalaciones y terminaciones, las acciones prescribirán en un plazo de tres años, contado desde la fecha de la escritura de compraventa del inmueble.

iii. En caso de desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones, las acciones prescribirán en un plazo de un año, contado desde la fecha de la escritura de compraventa del inmueble.

iv. Los casos no incorporados expresamente en las clasificaciones anteriores, o que no resulten asimilables o equivalentes a éstas, las acciones prescribirán en un plazo de cinco años.

b. Se acotan los daños por los cuales se responde.

La iniciativa, con ocasión de la diferenciación de los plazos de prescripción de la acción, acota los daños que dan derecho a la acción indemnizatoria, al definirlos. En efecto, en la actualidad la normativa obliga a los responsables a responder por "todos los daños o defectos" de la edificación, lo que ha sido criticado porque ampliaría en exceso el ámbito de responsabilidad.

De esta manera, el proyecto precisa los daños de manera escalonada, según las siguientes categorías:

i. Fallas o defectos en la estructura soportante.

Este tipo de daños, deben entenderse referidos a lo que en la legislación comparada se denomina "defectos graves". (Prescripción de 10 años).

ii. Desperfectos en los elementos de instalaciones y terminaciones.

Por vía ejemplar, el proyecto se refiere a este tipo de daños, al señalar que estas instalaciones y terminaciones dicen relación con las cubiertas, hojalatería, cielos, pisos, pinturas o revestimientos exteriores, revestimientos interiores de zonas húmedas, puertas y ventanas, muebles empotrados, artefactos sanitarios y eléctricos. (Prescripción de 3 años).

iii. Desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones.

Nuevamente, por vía ejemplar el proyecto señala los acabados de instalaciones y terminaciones, tales como revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería y grifería. (Prescripción de 1 año).

iv. Los casos no incorporados expresamente en las clasificaciones anteriores o que no resulten asimilables o equivalentes a éstas.

Finalmente, en esta categoría se ejemplifica como tales a estructuras no soportantes de tabiques, cielos y cubiertas, bases de pavimentos, redes de instalaciones, muros no soportantes, impermeabilizaciones y aislamiento térmico y acústico, rejas y protecciones exteriores. (Prescripción de 5 años).

3. Tercer grupo de modificaciones: Diferenciación de las competencias y responsabilidades de los directores de obras municipales y de los revisores independientes.

a. Responsabilidad de revisores independientes.

Este tercer grupo de enmiendas que propone el proyecto, busca establecer una clara diferencia respecto de las competencias y consecuentes responsabilidades de los directores de obras municipales y de los revisores independientes, con el objeto de

eliminar las dobles revisiones que existen actualmente en la práctica y acelerar la gestión de obtención de un permiso de construcción.

En esta línea, se establece expresamente la responsabilidad de los revisores independientes respecto del contenido de los informes que emiten.

b. Eliminación de revisor independiente en edificios de uso público.

Se elimina la obligación de contratar a un revisor independiente en el caso de los permisos de construcción o la recepción definitiva de obras que se refieran a edificios de uso público.

c. Derogación de facultad de la Dirección de Obras Municipales para verificar ejecución del proyecto.

Finalmente, la iniciativa deroga la norma contenida en el artículo 144 del D.F.L. N° 458, que faculta a la Dirección de Obras Municipales para que, dentro del plazo de dos años contado desde la recepción de la obra, pueda verificar que ésta se ejecutó conforme al proyecto.

En mérito de lo precedentemente expuesto, someto a vuestra consideración, para ser tratado en la actual Legislatura Extraordinaria de Sesiones del H. Congreso Nacional, el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y:

"ARTÍCULO ÚNICO.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1) Modifícase el artículo 18, de la siguiente manera:

a) Intercálase el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando los actuales incisos segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo a ser tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo, respectivamente:

“Los defectos o fallas causados por trabajos de adecuación, ampliación o transformación, efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa del inmueble, no serán imputables al primer vendedor que acredite estas circunstancias.”.

b) Agréguese, en el actual inciso quinto, que ha pasado a ser sexto, a continuación del punto final lo siguiente: “Asimismo, será obligación del propietario primer vendedor entregar, al comprador, al momento de la firma de la escritura definitiva de compraventa, un “Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda”, el cual deberá ser protocolizado con anterioridad a la firma de la citada escritura.”.

c) Reemplázase el actual inciso final, por el siguiente:

“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1) Tratándose de la imposibilidad o restricción severa para habitar una vivienda o construcción por fallas o defectos en la estructura soportante, las acciones prescribirán en un plazo de diez años.

2) Tratándose de desperfectos en los elementos de instalaciones y terminaciones, tales como cubiertas, hojalatería, cielos, pisos, pinturas o revestimientos exteriores, revestimientos interiores de zonas húmedas, puertas y ventanas, muebles empotrados, artefactos sanitarios y eléctricos, las acciones prescribirán en un plazo de tres años.

3) Tratándose de desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones, tales como revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería y grifería, las acciones prescribirán en un plazo de un año.

4) Los casos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a éstos, tales como estructuras no soportantes de tabiques, cielos y cubiertas, bases de pavimentos, redes de instalaciones, muros no soportantes, impermeabilizaciones y aislamiento térmico y acústico, rejas y protecciones exteriores, las acciones prescribirán en un plazo de cinco años.

Los plazos señalados en los números precedentes serán contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales con excepción de los indicados en los numerales 2 y 3 que se contarán desde la fecha de la escritura de compraventa del inmueble.”.

2) Sustitúyese en el artículo 19, inciso primero el punto final (.) por una coma (,) y agrégase a continuación la siguiente frase: “y serán de competencia del juez de letras correspondiente.”.

3) Introdúcense las siguientes modificaciones al artículo 20:

a) Sustitúyese el inciso primero del artículo 20 por los siguientes:

“Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y a los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra considerado para el cálculo de derechos, a que se refiere el artículo 126 de la presente ley, o la proporción correspondiente si la infracción afecta sólo a una parte de la obra, lo que deberá ser certificado por el Director de Obras Municipales, el que señalará la parte y su valorización. En caso de no existir presupuesto detallado, el juez podrá disponer la tasación de la obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales. Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra.”.

b) Reemplázase el punto final (.) del inciso tercero del artículo 20 por una coma (,) y agrégase la siguiente frase a continuación: “por parte de la Dirección de Obras Municipales.”.

4) Reemplázase los incisos primero y segundo del artículo 116 Bis por los siguientes:

“Los propietarios que presenten una solicitud de permiso de edificación y de recepción definitiva de obras, podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.

En el cumplimiento de su cometido, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias, que no sean de competencia de los directores de obras municipales conforme al artículo 116 bis B), debiendo emitir los informes que se requieran para tal efecto, respecto de los cuales serán exclusivamente responsables. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras, que será de exclusiva responsabilidad de sus proyectistas.”.

5) Introdúcense las siguientes modificaciones al artículo 116 Bis B):

a) Suprímese los incisos segundo y final.

b) Sustitúyese en el actual inciso tercero la expresión “primero de este artículo” por “anterior”.

6) Elimínase en el inciso segundo del artículo 144, la siguiente oración:

“Asimismo, la Dirección de Obras Municipales podrá, dentro del plazo de dos años contado desde dicha recepción, verificar que la ejecución del proyecto se ha efectuado fielmente a éste.”.

Dios guarde a V.E.,

RICARDO LAGOS ESCOBAR
Presidente de la República

JORGE CORREA SUTIL
Ministro del Interior (S)

JAIME RAVINET DE LA FUENTE

