



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

15

noviembre 2010

Ley N° 20.443 Permite Demandas Colectivas en Juicios por Daños o Perjuicios en la Calidad de las Construcciones

RESUMEN EJECUTIVO

Con fecha 23 de noviembre de 2010 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.443, que “Aplica procedimiento de demandas colectivas a juicios por daños o perjuicios en la calidad de las construcciones”.

Esta norma permite la aplicación de demandas colectivas en juicios por daños o perjuicios que se deriven de la calidad de la construcción, en caso de que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo N° 18 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), es decir, en caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, a los elementos constructivos o instalaciones o, a las terminaciones o acabado de las obras.

ANÁLISIS PARTICULAR

La Ley N° 20.443 consta de un artículo único que modifica el artículo N° 19 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporando un inciso tercero nuevo, el cual establece que en caso que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación (por ejemplo, un edificio) y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo 18 de la LGUC, será aplicable el juicio colectivo especial para la protección del interés colectivo o difuso de los consumidores, establecido en el Párrafo 2° del Título IV de la ley N° 19.496 sobre protección de los Derechos del Consumidor, con las siguientes particularidades:

- Radica la competencia en los jueces de letras correspondiente a la ubicación del inmueble de que se trate.
- Para iniciar la demanda, el número de consumidores afectados bajo un mismo interés, no podrá ser inferior a 6 propietarios, en lugar de los 50 consumidores afectados que se requieren en la actualidad para iniciar acciones colectivas a través de este procedimiento.
- No regirá el procedimiento previo de admisibilidad de la demanda, dispuesto en los artículos 51 N° 9, 52 y 53 de la ley del consumidor.
- **Las indemnizaciones podrán extenderse al lucro cesante y al daño moral.** El Juez, durante la tramitación del juicio colectivo debe determinar si procede la reparación de estos daños. Sin embargo, su monto será posteriormente determinado individualmente por cada demandante, en un juicio distinto.

Cabe mencionar que, si bien hasta la entrada en vigencia de esta Ley era posible recurrir de forma colectiva por fallas en la calidad de la construcción, conforme al procedimiento colectivo de la Ley del Consumidor, no se podía demandar por esta vía el daño moral, cuestión que esta Ley consagra en forma expresa.

- La sentencia definitiva producirá efectos respecto de todas las personas que tengan el mismo interés colectivo. Aquellas personas a quienes les pueda afectar la sentencia definitiva pero que no hayan ejercido la acción podrán acreditar el interés común

previo abono de la proporción que les correspondiere en las costas personales y judiciales en que hayan incurrido las personas que ejercieron la acción.

- En caso de no ser encontrado el demandado para practicarle la notificación personal de la demanda, se podrá practicar dicha notificación conforme al artículo N° 44 del Código de Procedimiento Civil, es decir, entregando copia de la demanda a cualquier persona adulta que se encuentre en el domicilio señalado en las escrituras de compraventa suscritas con los demandantes.
- Se permite que sea aprobadas por el tribunal las propuestas de conciliación para poner término al proceso formuladas por la parte demandada, siempre que ellas cuenten con la aceptación de dos tercios de los demandantes.
- En los contratos de compraventa de inmuebles que se celebren partir de la vigencia de esta ley, no será impedimento para demandar colectivamente el que se haya pactado compromiso de arbitraje, el cual quedará sin efecto por el solo hecho de la presentación de la demanda colectiva.

VIGENCIA

La ley que se comenta entra en vigencia el día de su publicación en el Diario Oficial, es decir, rige desde el 23 de noviembre de 2010, de acuerdo al principio de vigencia inmediata contemplado en los artículos 6° y 7° del Código Civil.

CONCLUSIÓN

La Ley N° 20.443 incorpora un nuevo inciso tercero al artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, permitiendo la aplicación del procedimiento colectivo especial para la protección del interés colectivo o difuso, establecido en la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, en los juicios por daños o perjuicios que se deriven de la calidad de la construcción, en caso de que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo N° 18 LGUC.

Si bien hasta la entrada en vigencia de esta Ley era posible recurrir de forma colectiva por fallas en la calidad de la construcción, conforme al procedimiento colectivo de la Ley del Consumidor, no se podía demandar por esta vía el daño moral, cuestión que ahora se permite expresamente por esta Ley.

En efecto, por esta vía se permite perseguir la reparación del lucro cesante y el daño moral. Sin perjuicio de lo anterior, el Juez debe determinar si procede la reparación de estos daños durante la tramitación del juicio colectivo y, posteriormente, en un juicio distinto y de forma individual, se determinará el monto de la reparación.

Por otra parte, se rebaja el número de consumidores necesarios para iniciar las acciones, que se encuentren afectados bajo un mismo interés, de 50 consumidores a 6 propietarios.

Finalmente, cabe destacar que en los contratos de compraventa de inmuebles que se celebren partir de la vigencia de esta ley, no será impedimento para demandar colectivamente el que se haya pactado compromiso de arbitraje, el cual quedará sin efecto por el solo hecho de la presentación de la demanda colectiva.

TABLA DE CÁLCULO DEL
 IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE DICIEMBRE DE 2010

				UTM \$ 37.605	
Período	Monto de Renta Imponible		Factor	Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	Desde	Hasta			
M	- 0 -	507.667,50	0,00	0,00	Exento
E	507.667,51	1.128.150,00	0,05	25.383,38	3 %
N	1.128.150,01	1.880.250,00	0,10	81.790,88	6 %
S	1.880.250,01	2.632.350,00	0,15	175.803,38	8 %
U	2.632.350,01	3.384.450,00	0,25	439.038,38	12 %
A	3.384.450,01	4.512.600,00	0,32	675.949,88	17 %
L	4.512.600,01	5.640.750,00	0,37	901.579,88	21 %
	5.640.750,01	Y MÁS	0,40	1.070.802,38	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 507.667,50	\$ 253.833,75	\$ 118.455,75	\$ 16.922,25

INFORME JURÍDICO es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a www.cchc.cl

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director Responsable: Gonzalo Bustos C.

Descriptores: Calidad de la Construcción, demandas colectivas.

Abogado Informante: Muriel Torres



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106

www.cchc.cl