

[EVALUAR EL ESTADO DEL INMUEBLE ES CLAVE]

En qué fijarse **al recibir una propiedad**

Por muy nuevo que sea el inmueble, pueden presentar diversas fallas aunque sean pequeñas. Es por esto, que prestar atención a los detalles es fundamental para evitar una sorpresa mayor cuando ya sea tarde.

Por: Rodrigo M. Ancamil

El momento tan anhelado de recibir una propiedad sin duda es tremendamente importante y emocionante, pero que requiere de un ojo crítico al momento de realizar la revisión antes de dar por concluida la entrega. Esto, ya que, incluso siendo un inmueble nuevo, puede presentar ciertas fallas en las terminaciones que a futuro se pueden convertir en un gran dolor de cabeza. "En el caso de las propiedades nuevas, al momento de adquirir una, generalmente se lleva a cabo una inspección a cargo de empresas especializadas, que resulta en un promedio de 50 observaciones", explica Cristián Martínez, fundador de Crece Inmobiliario.

El experto comenta que es clave asegurarse de que la propiedad esté en buen estado al recibirla, ya que el tiempo de respuesta de algunas inmobiliarias para dar solución a esta clase de problemas puede ser demoroso. Pero, ¿cuáles son los aspectos más críticos?

Patricio Hernández, gerente de Construcción y Postventa de CFL Inmobiliaria, recomienda que en la entrega de una propiedad se debe revisar principalmente pisos, grifería y terminaciones en general. Pormenores que marcan la tendencia en reclamos de post venta en la categoría y se puede corregir de manera rápida y previo a habitar la propiedad. "Estos detalles se ven, principalmente, en las terminaciones de pisos, cocinas y baños, que son los que tienen mayor nivel de prolijidad y detalles que puede llevar a problemas de instalación, acabado y otros", agrega Hernández.



Ante eventuales fallas en viviendas nuevas, el gerente de Construcción y Postventa de CFL Inmobiliaria explica que los compradores están amparados por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que su ordenanza establece garantías específicas que obligan a la inmobiliaria constructora a responder por defectos en los siguientes plazos:

- 3 años por fallas en terminaciones (como pintura, cerámicas, puertas, etc.).

- 5 años por fallas en instalaciones (eléctricas, sanitarias, calefacción, entre otras).

- 10 años por daños estructurales que afecten la estabilidad del inmueble (cimientos, muros de carga, techumbre, etc.).

Además, el Código Civil regula los vicios redhibitorios en el contrato de compraventa. Si un inmueble presenta defectos ocultos que lo hacen impropio para su uso o disminuyen significativamente su utilidad, el comprador tiene derecho a:

- Solicitar la resolución o término del contrato de compraventa, devolviendo la propiedad a cambio del reembolso del precio pagado (acción redhibitoria).

- Solicitar una rebaja proporcional del precio, si desea conservar la propiedad.

Para ejercer estos derechos, el comprador debe acreditar que el defecto existía al momento de la compraventa y que no era posible detectarlo mediante una revisión normal. Estas normas buscan equilibrar la relación entre vendedor y comprador, asegurando que quien adquiere un inmueble lo reciba en condiciones adecuadas y conforme a lo pactado.



AL REVISAR PRESTAR ATENCIÓN A:

- Pinturas y papeles murales.
- Cerámicos o porcelanatos de pisos y muros.
- Ventanas y ventanales.
- Muebles de cocina y closet.
- Puertas y quincallería.
- Griferías y redes de agua fría y caliente.
- Instalaciones de gas.

"Nuestra legislación protege a los compradores de una propiedad nueva frente a la aparición de fallas posteriores a la entrega del inmueble, éstos son conocidos como vicios ocultos. Estas pueden ir desde detalles menores en terminaciones hasta problemas estructurales graves que afectan la habitabilidad o seguridad de la vivienda".

PATRICIO HERNÁNDEZ, GERENTE DE CONSTRUCCIÓN Y POSTVENTA DE CFL INMOBILIARIA.