

Corte Suprema resolvió a favor de médico que se dio cuenta tarde de fallas en las que gastó 7 millones

Enfermera debe pagar 18 millones al comprador de su casa: no informó de filtraciones

FRANCISCA ORELLANA

El médico Gonzalo Silva le compró en 2022 a la enfermera Viviana Cantero una casa por \$250.000.000 en la ciudad de Osorno. Más que felicidad, la vivienda le ha ocasionado problemas desde el inicio: se detectaron problemas como filtraciones en las duchas y baños, el calefón no regulaba la temperatura del agua, al tiempo que el piso de la bodega presentaba un desnivel y acumulaba aguas lluvias.

Los nuevos dueños no fueron quienes detectaron los problemas de construcción, porque Silva estaba fuera de Chile a la hora de recibir la propiedad. Fueron los arrendatarios que se trasladaron a vivir en la casa quienes vieron los desperfectos y lograron bajar el arriendo de los \$750.000 originales a \$400.000 por todos los inconvenientes.

Los vendedores no respondieron

Constructores aconsejan perder el pudor y mirar por todos lados, si le interesa adquirir una propiedad.

por los problemas detectados, lo que llevó a Silva a entablar una demanda civil. Exigió una indemnización y la rebaja en un 10% en el valor pagado por lo que consideró ocultamiento internacional de los defectos graves de construcción, que le iban a requerir de más de \$7.000.000 en gastos.

La Corte Suprema le dio la razón al médico este 2 de diciembre y ordenó a la vendedora rebajar el precio de compraventa aunque en un 5%, unos \$14.280.678, que deben ser devueltos al comprador. Además, se determinó una indemnización de \$4.051.910 por lucro cesante y daño emergente.

"Esto no implica necesariamente que el vendedor haya mentido, sino que el inmueble tenía defectos ocultos al momento de la compraventa que no permitían su uso natural o lo hacían imperfecto y que no fueron informados al comprador", explica Rodrigo Cabrera, socio de CBC Abogados.

Sostiene que es común que surjan reclamos por desperfectos en las propiedades, pero no es usual que se termine en un juicio: "La mayoría de los casos se resuelven por acuerdo entre las partes".



"Si el techo tiene manchas puede ser por humedad", dice constructor.

¿Qué revisar antes?

Especialistas en construcción explican que es usual que vendedores pinten las propiedades para camuflar fallas o defectos: "Hay cierto pudor en los compradores en analizar el estado de las viviendas. Hay que tocar y mirar bien los inmuebles", dice José Manuel Fuentes, secretario académico de Ingeniería en Construcción de la Universidad Andrés Bello.

Una buena idea es hacerse asesorar por un constructor, arquitecto o técnico en inspección para que analice el estado interior del inmueble, pero existen acciones sencillas que permiten detectar fallas.

"Hay que ser quisquillosos en la revisión, mirar y tocar debajo del lavaplatos o lavamanos para ver si hay gotas de agua. Esa es señal de filtraciones", detalla Jaime Arriagada, director de Ingeniería en Construcción de la Universidad Mayor.

Arriagada añade que el interesado debe abrir todas las llaves y artefactos sanitarios para ver si hay suficiente presión de agua y si sale agua caliente. "También prender todas las luces y probar los enchufes. Si el techo tiene manchas puede ser por humedad, pero si ves que el techo está recién pintado y tiene manchas, es porque hay hongos o alguna filtración no resuelta", destaca.

¿Si hay defectos uno debe abstenerse de la compra, Jaime?

"No, sirve de información para presentar una menor oferta por las reparaciones que hay que hacer. Pero es importante revisar con especialistas. Ahora hay empresas de inspección que ayudan a detectar todas las fallas".

Cecilia Aldunate, académica de la Escuela de Arquitectura de la U. San Sebastián, dice que una propiedad en mal estado puede ser una excelente oportunidad si se busca una inversión: "Es crucial evaluar cuánto costará dejarla en condiciones óptimas para que justifique el esfuerzo. Si el comprador desea habitarla inmediatamente, no suele ser una buena idea".

Pero hay fallas complicadas. "Desaconsejaría comprar propiedades con problemas de humedad en los cimientos, ya que resolverlos puede ser complejo y caro", dice Aldunate.

"Puedes ver una pequeña grieta que creas que es algo trivial pero puede ser daño estructural grave y costoso de reparar", sostiene José Manuel Fuentes, de la U. Andrés Bello.

Cuánto cobran por revisar una vivienda

"Las empresas de inspección de propiedades son el terror de las inmobiliarias porque pueden atrasar las entregas", cuenta José Manuel Fuentes, secretario académico de ingeniería en Construcción de la U. Andrés Bello.

Las empresas de inspección hacen diagnóstico acabado a las viviendas nuevas y usadas, analizando desde las instalaciones eléctricas, sanitarias, hasta el estado de las murallas, pinturas, terminaciones o estudio de la termografía (temperatura del lugar) para evaluar humedad o filtraciones. Luego entregan un informe con el estado del inmueble y costo promedio de reparación.

"No tiene un costo tan alto: cobran entre \$2.000 a \$3.000 el metro cuadrado", detalla.