

DAÑOS EN LA VIVIENDA Y RESPONSABLES

La información contenida aquí está dirigida a las personas que tienen **inmuebles (casas, departamentos, etc.) propios**. Si usted es arrendatario de una propiedad, la información relevante se encuentra en el siguiente enlace: <http://www.ayudalegalchile.cl/arrendamiento/>

¿En general, qué daños causados a mi casa o departamento son indemnizables en caso de incendio (están cubiertos)?

Primero, toda destrucción o daño material de la propiedad que sea **consecuencia directa** del incendio deberá ser reparada por el responsable de haberlo causado. Se debe pagar todo daño que se ocasione al patrimonio familiar y personal (muebles, vehículos, viviendas, etc.).

También, se deberán indemnizar los daños producto de las lesiones corporales que hayan sufrido los residentes del hogar como consecuencia del incendio y, si es que existe un deterioro emocional o sufrimiento, trastorno psicológico, o afectación espiritual, puede solicitarse que se pague por el daño moral sufrido, en la medida en que también se haya generado directamente debido al incendio.

¿Qué herramientas legales tengo ante la destrucción de mi hogar en caso de incendio?

Es importante, en primer lugar, saber si la propiedad se encontraba asegurada o no contra incendios. En ese caso es necesario comunicarse con quien otorgó el seguro, ya sea el banco o la institución aseguradora (compañía de seguros o corredor de seguros). También es útil revisar la información sobre seguros en este sitio web:

<http://www.ayudalegalchile.cl/seguro-contraincendio/>

Por otra parte, es necesario recordar que existe un régimen especial de permisos de construcción para situaciones de catástrofe, y por ello, también recomendamos visitar la sección sobre esta materia, en el siguiente link:

<http://www.ayudalegalchile.cl/regimen-especial-de-permisos-para-procedimientos-posteriores-a-una-catastrofe/>

Si no tengo seguro de incendio ¿Qué acciones legales puedo interponer y contra quién puedo hacerlo?

Si no tiene seguro de incendio o incluso si lo tiene, pero éste no cubre el 100% de los daños causados por el incendio, existe la posibilidad de obtener la reparación del daño causado a través de una **demanda de “indemnización de perjuicios”**, esto es, una acción judicial que debe interponerse en los juzgados civiles del domicilio de la persona a quien se va a demandar, por medio de un abogado. Esta acción judicial tiene como fin obtener una cantidad de dinero equivalente al total del daño o de las pérdidas que se produjeron a consecuencia del incendio.

¿Cuál es el plazo para interponer esta demanda?

El plazo normalmente es de **4 años desde que ha ocurrido el hecho**, es decir, desde que se haya realizado la acción que produjo el incendio.

¿Qué requisitos deben cumplirse para poder solicitar esta indemnización (a través de la presentación de una demanda)?

La posibilidad de obtener una indemnización por el daño sufrido, existe si es que se puede responsabilizar a una persona que tenga la edad y la capacidad mental suficiente para haber cometido un delito civil (alguien que a plena consciencia inició un incendio) o un cuasidelito civil (alguien que, sin intención de iniciar un incendio, realizó un hecho que sin el cuidado o diligencia necesarios ocasionó un incendio). Esto significa que debe determinarse claramente quién es responsable de haber iniciado un incendio. Por lo tanto, no existe posibilidad de que se obtenga un reparo económico en casos en que el incendio, por ejemplo, haya surgido sólo por la acción de la naturaleza.

Si una persona o empresa resulta ser responsable del incendio que destruyó mi casa ¿cuáles son los requisitos para poder demandar y que se me repare el daño causado?

En caso de que un incendio haya sido responsabilidad de una persona o empresa, se debe presentar una demanda ante el tribunal civil correspondiente, por medio de un abogado, para iniciar un juicio que busca que el responsable pague una indemnización que cubra los daños causados. Esto también es aplicable cuando haya habido responsabilidad del Estado, a través de sus órganos, si es que el incendio se origina por la falta de mantención de algún bien público o cuya supervisión correspondía a un organismo público (por ejemplo, *mantención de cables de alta tensión en bosques*).

¿Cómo debe prepararse una demanda para exigir responsabilidad por daños causados por un incendio?

Debe solicitar asesoría de un abogado para perseguir la eventual responsabilidad extracontractual del responsable del incendio, pues existe la posibilidad de lograr un acuerdo extrajudicial, es decir, que se resuelva el conflicto sin necesidad de ir a juicio. Si esto no es posible, con la asesoría de un abogado puede presentarse la demanda ante los Tribunales de Justicia, cumpliendo los requisitos legales.

Asimismo, la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ) se encarga de representar a quienes no poseen los medios para contratar o pagar los honorarios de un abogado particular. En cualquier caso, es recomendable preparar la demanda registrando por todos los medios posibles los daños causados (por ejemplo, *a través de fotografías, videos, testigos*), y conservando todo elemento de prueba que pudiese servir para demostrar la responsabilidad del demandado o el valor de las especies destruidas (por ejemplo, *boletas o facturas*).

¿Qué pasa si estoy pagando un crédito hipotecario cuando ocurre el incendio?

Si se destruye total o parcialmente la casa o departamento, el afectado deberá seguir pagando el crédito hipotecario respectivo. De todas formas se podrán cobrar los seguros comprometidos en el crédito hipotecario si incluyesen la cobertura de incendio correspondiente.

¿Qué pasa si compré una vivienda “en verde”, esto es, antes de que se construya y se quema el lugar?

Al ser un contrato de promesa de compra, la inmobiliaria o la constructora deberán hacerse cargo de los daños por el incendio. Ahora bien, en el caso de que no lo hagan, es posible que las multas establecidas en el contrato de promesa ante esta situación no sean aplicables, cuando se trata de un caso fortuito o de fuerza mayor (distinto sería si se trata de un incendio intencional y se encuentre claramente determinada la responsabilidad de una persona o empresa).

Aún así, la persona que se ha comprometido a comprar puede recuperar la parte del precio que entregó anticipadamente, si es que el contrato de promesa queda sin efecto debido a la pérdida total de la construcción, por caso fortuito.

Por ejemplo, *si Ignacio y Carolina celebraron un contrato de promesa de compraventa de un departamento “en verde” y pagaron un pie al contado a la Inmobiliaria La Forestar S.A., podrían recuperar este monto al no poder celebrarse*

el contrato de compraventa por haberse destruido fortuitamente el departamento o el terreno que se iban a comprar.

En todo caso, **será esencial** que un abogado revise su contrato de promesa de compraventa, específicamente las cláusulas que se refieren al incumplimiento, multas y caso fortuito.

BIENES RAÍCES

Si el Conservador de Bienes Raíces donde está inscrita mi propiedad ha sufrido daños por el incendio y, en consecuencia, la inscripción de dominio de dicha propiedad ha sido destruida, ¿qué puedo hacer?

Los interesados deben solicitar la reconstitución de la inscripción de la casa, departamento, fundo, etc. al respectivo Conservador de Bienes Raíces, debiendo acompañar todos los documentos y antecedentes que sirvan para demostrar la anterior existencia de la misma.

Hecha la solicitud, el Conservador de Bienes Raíces iniciará un procedimiento para reconstituir la inscripción de la casa, departamento, etc. (conforme se indica en la [Ley N° 16.665](#)), el que incluye la publicación en el Diario Oficial y en un periódico del departamento o capital de provincia de dos avisos con los datos proporcionados por el solicitante.